

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

Отчет № 165/17Н

Оценка рыночной (справедливой) стоимости
имущественных прав (прав требования) на квартиры в
строящихся жилых домах, расположенных по адресу:
Краснодарский край, город Краснодар, проезд 1-й
Лиговский, Прикубанский внутригородской округ: Литер 1,
2, 3, 4, 5, 7.

Заказчик: ООО «УК КапиталЪ
ПИФ» (Д.У.)
«ЗПИФ недвижимости
«КапиталЪ-инвестиции в строительство».
Исполнитель: ООО «НИКА С»
Дата выполнения отчета: 15.12.2017 г.

г. Москва, 2017 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

«15» декабря 2017 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 строящихся жилых домах, расположенных по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд 1-й Лиговский, Прикубанский внутригородской округ: Литер 1, 2, 3, 4, 5, 7.

На основании данных, представленных заказчиком, анализа рынка и проведенных расчётов, Оценщики пришли к выводу, что стоимость Объекта оценки, по состоянию на 15 декабря 2017 года, составляет:

№ п/п	Литер	Секция	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)	Стоимость итого (руб.)
1	1	1	2	1	2	51.90	1 764 600,00
2	1	1	3	1	1	35.30	1 200 200,00
3	1	1	5	2	3	77.90	2 648 600,00
4	1	1	6	2	2	51.90	1 764 600,00
5	1	1	7	2	1	35.30	1 200 200,00
6	1	1	8	2	3	73.90	2 512 600,00
7	1	1	10	3	2	51.90	1 764 600,00
8	1	1	11	3	1	35.30	1 200 200,00
9	1	1	12	3	3	73.90	2 512 600,00
10	1	2	13	1	2	59.20	2 012 800,00
11	1	2	14	1	1	34.60	1 176 400,00
12	1	2	15	1	1	38.50	1 309 000,00
13	1	2	16	1	1	35.70	1 213 800,00
14	1	2	17	2	2	59.20	2 012 800,00
15	1	2	18	2	1	34.60	1 176 400,00
16	1	2	19	2	1	38.50	1 309 000,00
17	1	2	20	2	1	35.70	1 213 800,00
18	1	2	21	3	2	59.20	2 012 800,00
19	1	2	22	3	1	34.60	1 176 400,00
20	1	2	23	3	1	38.50	1 309 000,00
21	1	2	24	3	1	35.70	1 213 800,00
22	1	3	25	1	2	59.20	2 012 800,00
23	1	3	26	1	1	34.60	1 176 400,00
24	1	3	27	1	1	38.50	1 309 000,00
25	1	3	28	1	1	35.70	1 213 800,00
26	1	3	29	2	2	59.20	2 012 800,00
27	1	3	30	2	1	34.60	1 176 400,00
28	1	3	31	2	1	38.50	1 309 000,00
29	1	3	32	2	1	35.70	1 213 800,00
30	1	3	33	3	2	59.20	2 012 800,00
31	1	3	34	3	1	34.60	1 176 400,00
32	1	3	35	3	1	38.50	1 309 000,00
33	1	3	36	3	1	35.70	1 213 800,00
34	2	1	2	1	2	51.90	1 764 600,00
35	2	1	3	1	1	35.30	1 200 200,00
36	2	1	5	2	3	77.90	2 648 600,00
37	2	1	6	2	2	51.90	1 764 600,00
38	2	1	7	2	1	35.30	1 200 200,00
39	2	1	8	2	3	73.90	2 512 600,00

40	2	1	9	3	3	77.90	2 648 600,00
41	2	1	10	3	2	51.90	1 764 600,00
42	2	1	11	3	1	35.30	1 200 200,00
43	2	2	13	1	2	59.20	2 012 800,00
44	2	2	14	1	1	34.60	1 176 400,00
45	2	2	15	1	1	38.50	1 309 000,00
46	2	2	16	1	1	35.70	1 213 800,00
47	2	2	18	2	1	34.60	1 176 400,00
48	2	2	19	2	1	38.50	1 309 000,00
49	2	2	20	2	1	35.70	1 213 800,00
50	2	2	21	3	2	59.20	2 012 800,00
51	2	2	22	3	1	34.60	1 176 400,00
52	2	2	23	3	1	38.50	1 309 000,00
53	2	2	24	3	1	35.70	1 213 800,00
54	2	3	25	1	2	59.20	2 012 800,00
55	2	3	26	1	1	34.60	1 176 400,00
56	2	3	27	1	1	38.50	1 309 000,00
57	2	3	28	1	1	35.70	1 213 800,00
58	2	3	29	2	2	59.20	2 012 800,00
59	2	3	30	2	1	34.60	1 176 400,00
60	2	3	31	2	1	38.50	1 309 000,00
61	2	3	32	2	1	35.70	1 213 800,00
62	2	3	33	3	2	59.20	2 012 800,00
63	2	3	34	3	1	34.60	1 176 400,00
64	2	3	35	3	1	38.50	1 309 000,00
65	2	3	36	3	1	35.70	1 213 800,00
66	3	1	1	1	2	59.20	2 012 800,00
67	3	1	2	1	1	34.60	1 176 400,00
68	3	1	3	1	1	38.50	1 309 000,00
69	3	1	4	1	1	35.70	1 213 800,00
70	3	1	5	2	2	59.20	2 012 800,00
71	3	1	6	2	1	34.60	1 176 400,00
72	3	1	7	2	1	38.50	1 309 000,00
73	3	1	8	2	1	35.70	1 213 800,00
74	3	1	9	3	2	59.20	2 012 800,00
75	3	1	10	3	1	34.60	1 176 400,00
76	3	1	11	3	1	38.50	1 309 000,00
77	3	1	12	3	1	35.70	1 213 800,00
78	3	2	13	1	2	59.20	2 012 800,00
79	3	2	14	1	1	34.60	1 176 400,00
80	3	2	15	1	1	38.50	1 309 000,00
81	3	2	16	1	1	35.70	1 213 800,00
82	3	2	17	2	2	59.20	2 012 800,00
83	3	2	18	2	1	34.60	1 176 400,00
84	3	2	19	2	1	38.50	1 309 000,00
85	3	2	20	2	1	35.70	1 213 800,00
86	3	2	21	3	2	59.20	2 012 800,00
87	3	2	22	3	1	34.60	1 176 400,00
88	3	2	23	3	1	38.50	1 309 000,00
89	3	2	24	3	1	35.70	1 213 800,00
90	3	3	25	1	2	59.20	2 012 800,00
91	3	3	26	1	1	34.60	1 176 400,00
92	3	3	27	1	1	38.50	1 309 000,00
93	3	3	28	1	1	35.70	1 213 800,00
94	3	3	29	2	2	59.20	2 012 800,00
95	3	3	30	2	1	34.60	1 176 400,00
96	3	3	31	2	1	38.50	1 309 000,00
97	3	3	32	2	1	35.70	1 213 800,00
98	3	3	33	3	2	59.20	2 012 800,00
99	3	3	34	3	1	34.60	1 176 400,00
100	3	3	35	3	1	38.50	1 309 000,00
101	3	3	36	3	1	35.70	1 213 800,00
102	3	4	37	1	2	59.20	2 012 800,00

103	3	4	38	1	1	34.60	1 176 400,00
104	3	4	39	1	1	38.50	1 309 000,00
105	3	4	40	1	1	35.70	1 213 800,00
106	3	4	41	2	2	59.20	2 012 800,00
107	3	4	42	2	1	34.60	1 176 400,00
108	3	4	43	2	1	38.50	1 309 000,00
109	3	4	44	2	1	35.70	1 213 800,00
110	3	4	45	3	2	59.20	2 012 800,00
111	3	4	46	3	1	34.60	1 176 400,00
112	3	4	47	3	1	38.50	1 309 000,00
113	3	4	48	3	1	35.70	1 213 800,00
114	4	1	1	1	2	59.20	2 012 800,00
115	4	1	2	1	1	34.60	1 176 400,00
116	4	1	3	1	1	38.50	1 309 000,00
117	4	1	4	1	1	35.70	1 213 800,00
118	4	1	5	2	2	59.20	2 012 800,00
119	4	1	6	2	1	34.60	1 176 400,00
120	4	1	7	2	1	38.50	1 309 000,00
121	4	1	8	2	1	35.70	1 213 800,00
122	4	1	9	3	2	59.20	2 012 800,00
123	4	1	10	3	1	34.60	1 176 400,00
124	4	1	11	3	1	38.50	1 309 000,00
125	4	1	12	3	1	35.70	1 213 800,00
126	4	2	13	1	2	59.20	2 012 800,00
127	4	2	14	1	1	34.60	1 176 400,00
128	4	2	15	1	1	38.50	1 309 000,00
129	4	2	16	1	1	35.70	1 213 800,00
130	4	2	17	2	2	59.20	2 012 800,00
131	4	2	18	2	1	34.60	1 176 400,00
132	4	2	19	2	1	38.50	1 309 000,00
133	4	2	20	2	1	35.70	1 213 800,00
134	4	2	21	3	2	59.20	2 012 800,00
135	4	2	22	3	1	34.60	1 176 400,00
136	4	2	23	3	1	38.50	1 309 000,00
137	4	2	24	3	1	35.70	1 213 800,00
138	5	1	1	1	2	59.20	2 012 800,00
139	5	1	2	1	1	34.60	1 176 400,00
140	5	1	5	2	2	59.20	2 012 800,00
141	5	1	6	2	1	34.60	1 176 400,00
142	5	1	7	2	1	38.50	1 309 000,00
143	5	1	8	2	1	35.70	1 213 800,00
144	5	1	9	3	2	59.20	2 012 800,00
145	5	1	10	3	1	34.60	1 176 400,00
146	5	1	11	3	1	38.50	1 309 000,00
147	5	1	12	3	1	35.70	1 213 800,00
148	5	2	13	1	2	59.20	2 012 800,00
149	5	2	14	1	1	34.60	1 176 400,00
150	5	2	15	1	1	38.50	1 309 000,00
151	5	2	16	1	1	35.70	1 213 800,00
152	5	2	17	2	2	59.20	2 012 800,00
153	5	2	18	2	1	34.60	1 176 400,00
154	5	2	19	2	1	38.50	1 309 000,00
155	5	2	20	2	1	35.70	1 213 800,00
156	5	2	21	3	2	59.20	2 012 800,00
157	5	2	22	3	1	34.60	1 176 400,00
158	5	2	23	3	1	38.50	1 309 000,00
159	5	2	24	3	1	35.70	1 213 800,00
160	7	1	1	1	2	59.20	2 012 800,00
161	7	1	2	1	1	34.60	1 176 400,00
162	7	1	3	1	1	38.50	1 309 000,00
163	7	1	4	1	1	35.70	1 213 800,00
164	7	1	5	2	2	59.20	2 012 800,00
165	7	1	6	2	1	34.60	1 176 400,00

166	7	1	7	2	1	38.50	1 309 000,00
167	7	1	8	2	1	35.70	1 213 800,00
168	7	1	9	3	2	59.20	2 012 800,00
169	7	1	10	3	1	34.60	1 176 400,00
170	7	1	11	3	1	38.50	1 309 000,00
171	7	1	12	3	1	35.70	1 213 800,00
172	7	2	13	1	2	59.20	2 012 800,00
173	7	2	14	1	1	34.60	1 176 400,00
174	7	2	15	1	1	38.50	1 309 000,00
175	7	2	16	1	1	35.70	1 213 800,00
176	7	2	18	2	1	34.60	1 176 400,00
177	7	2	20	2	1	35.70	1 213 800,00
178	7	2	21	3	2	59.20	2 012 800,00
179	7	2	22	3	1	34.60	1 176 400,00
Итого:						7 729.30	262 796 200.00

262 796 200 (Двести шестьдесят два миллиона семьсот девяносто шесть тысяч двести) 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:

- Договор №1/КИС-2014/Лиговский/Литер1/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.12.2014 г.;

- Договор №1/КИС-2014/Лиговский/Литер2/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 07.07.2015г.;

- Договор №1/КИС-2014/Лиговский/Литер3/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 07.07.2015г.;

- Договор №1/КИС-2014/Лиговский/Литер4/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 07.07.2015г.;

- Договор №1/КИС-2014/Лиговский/Литер5/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 07.07.2015г.;

- Договор №1/КИС-2014/Лиговский/Литер7/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 07.07.2015г.

Основание для проведения оценки: Задание на оценку № 190 от 01 декабря 2017 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 строящихся жилых домах, расположенных по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд 1-й Лиговский, Прикубанский внутригородской округ: Литер 1, 2, 3, 4, 5, 7.

Дата осмотра и проведения оценки: 15 декабря 2017 года.

Дата составления заключения: 15 декабря 2017 года.

Подробная методика и расчёт стоимости объекта оценки приведены в отчёте №165/17Н «Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящихся жилых домах, расположенных по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд 1-й Лиговский, Прикубанский внутригородской округ: Литер 1, 2, 3, 4, 5, 7».

Исполнители:

Профессиональный оценщик

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

Генеральный директор



М.А. Соколова
Соколова М.А.

А.Г. Гагарин
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	18
8.1. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. КРАСНОДАРА	20
8.2. ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. КРАСНОДАРА	25
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	27
10. ОЦЕНКА С ПРИМЕНЕНИЕМ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА	27
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	40
12. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ	41
13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МАТЕРИАЛОВ	42
14. ПРИЛОЖЕНИЕ	43

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<i>Основания для проведения оценки</i>	Задание на оценку № 190 от 01 декабря 2017 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>	Право требования на квартиры в строящихся жилых домах, расположенных по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд 1-й Лиговский, Прикубанский внутригородской округ: Литер 1, 2, 3, 4, 5, 7	
<i>Дата составления отчета</i>	15 декабря 2017 г.	
<i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов</i>	Затратный	Не применялся, см. п.6.3
	Сравнительный	262 796 200 руб.
	Доходный	Не применялся, см. п.6.3
<i>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки</i>	<u>262 796 200 (Двести шестьдесят два миллиона семьсот девяносто шесть тысяч двести) рублей</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 и трехкомнатные квартиры
<i>Документы, содержащие характеристики объекта оценки</i>	<p>1. Договора инвестирования:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Договор №1/КИС-2014/Лиговский/Литер1/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.12.2014 г.; - Договор №1/КИС-2014/Лиговский/Литер2/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 07.07.2015г.; - Договор №1/КИС-2014/Лиговский/Литер3/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 07.07.2015г.; - Договор №1/КИС-2014/Лиговский/Литер4/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 07.07.2015г.; - Договор №1/КИС-2014/Лиговский/Литер5/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 07.07.2015г.; - Договор №1/КИС-2014/Лиговский/Литер7/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 07.07.2015г. <p>2. Проектная декларация, опубликованная (размещенная) в сети Интернет по адресу: http://novostroyka123.ru/new-buildings/ooo-krasnograd-proekt/zhiloj-kompleks-life-ecopark-liter-4-5-i-6.html</p>
<i>Имущественные права на объект оценки</i>	Право требования
<i>Существующие ограничения (обременения) права</i>	Доверительное управление
<i>Субъект права</i>	Владельцы инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда 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>	15 декабря 2017г.
<i>Срок проведения оценки</i>	01 декабря - 15 декабря 2017г.
<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

<p>Сведения о Заказчике</p>	<p><u>Организационно-правовая форма:</u> Общество с ограниченной ответственностью;</p> <p><u>Полное наименование:</u> Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды» (доверительный управляющий «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «КапиталЪ-инвестиции в строительство»);</p> <p><u>Место нахождения Заказчика:</u> Москва, 123100, Краснопресненская наб., д. 6;</p> <p><u>ОГРН:</u> №1047796009128;</p> <p><u>Дата присвоения ОГРН:</u> 08.01.2004, Межрайонная Инспекция МНС России N 46 по г. Москве;</p> <p><u>ИНН:</u> 7702513045;</p> <p><u>КПП:</u> 770201001;</p>
<p>Сведения об оценщике</p>	<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</u> – общество с ограниченной ответственностью;</p> <p><u>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> Общество с ограниченной ответственностью «Независимое информационно-консалтинговое агентство НИКА С» 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 стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
- ✓ 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»»;
- ✓ 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 рыночную 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 собственности на недвижимое имущество – квартиры. Рынок купли-продажи квартир в Краснодаре 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 применялся.

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 1-й Лиговский, Прикубанский внутригородской округ: Литер 1, 2, 3, 4, 5, 7
Район	Энка
Транспортная доступность	Хорошая. В 5 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 магазины, дет.сады, школы, плавательный бассейн, предприятия бытового обслуживания, СК «Баскет- Холл»
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Удовлетворительная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	-
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Маршруты автобусов, маршрутных такси и троллейбусов
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Общая характеристика здания	

Характеристика объекта	Описание, значения
Тип здания	Многоквартирный жилой дом
Дата сдачи	4 кв.2017г.
Материал наружных стен	Монолит-газобетонные блоки
Материал перекрытий	Железобетон
Отделка квартир	Без отделки
Количество этажей в здании	3
Наличие чердака (мансарды) в здании	Имеется
Наличие подвала в здании	Имеется
Наличие домофона, консьержа и т.п.	Домофон
Наличие лифта	-
Наличие мусоропровода	-
Характеристика объекта оценки	
Информация о текущем использовании объекта оценки	Квартиры будут использоваться в качестве жилья
Высота потолков	2,7 м
Наличие балкона/лоджии, количество	есть
Техническое обеспечение	Холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, вентиляция. Плитка газовая.
Оборудование для вышеперечисленных систем	Имеется
Наличие ТВ-антенны, телефона и т.п.	ТВ-антенна
Состояние отделки объекта (субъективная оценка)	Под ч/о
Видимые дефекты внутренней отделки	-
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану	Планировка квартир соответствует поэтажному плану

Оцениваемые квартиры расположены в ЖК «Life esopark». Жилой комплекс Life esopark в г. Краснодар размещен в Прикубанском районе, по 1-му Лиговскому проезду. Он состоит из семи стросений в три этажа. Дома выполнены в современном стиле, а в жилом фонде насчитывается 216 квартир.

Компактные здания размещаются посреди зеленой зоны и малоэтажной частной застройки. Любому новосел ЖК «Лайф экопарк» непременно оценит прекрасную экологическую ситуацию этой местности.

Как сама территория новостроя, так и его окрестности способствуют комфортному досугу и прогулкам с детьми после трудовых будней. Несмотря на некоторую удаленность от центра Краснодара, около ЖК имеются важные магистрали, поэтому владельцы личного автотранспорта могут в самый короткий срок достичь центральных районов населенного пункта. Кроме того, поблизости расположены остановки общественного транспорта.

В пределах комплекса имеется практически все, что нужно для комфортного проживания. На просторном надземном паркинге смогут разместиться не только автомобили жильцов новостроек, но и транспорт гостей жилого комплекса.

Придомовая территория хорошо благоустроена и озеленена. Множество деревьев и цветочных клумб обеспечивают жильцам идеальные условия для отдыха.

Квартиры в ЖК «Лайф экопарк» отличаются высоким качеством и надежностью строительства. При возведении зданий активно применяется монолитно-каркасная технология. Оригинальные способы строительства и отделочных работ способствуют по-

выпению звукоизоляции и прочих важных для строений показателей. Отличное сохранение тепла обеспечивается благодаря надежному утеплению с помощью минералваты.

Железобетонные и пеноблочные стены гарантируют прочность и долговечность всех домов.

Характеристики квартир.

Таблица 7.2.

№ п/п	Литер	Секция	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)
1	1	1	2	1	2	51.90
2	1	1	3	1	1	35.30
3	1	1	5	2	3	77.90
4	1	1	6	2	2	51.90
5	1	1	7	2	1	35.30
6	1	1	8	2	3	73.90
7	1	1	10	3	2	51.90
8	1	1	11	3	1	35.30
9	1	1	12	3	3	73.90
10	1	2	13	1	2	59.20
11	1	2	14	1	1	34.60
12	1	2	15	1	1	38.50
13	1	2	16	1	1	35.70
14	1	2	17	2	2	59.20
15	1	2	18	2	1	34.60
16	1	2	19	2	1	38.50
17	1	2	20	2	1	35.70
18	1	2	21	3	2	59.20
19	1	2	22	3	1	34.60
20	1	2	23	3	1	38.50
21	1	2	24	3	1	35.70
22	1	3	25	1	2	59.20
23	1	3	26	1	1	34.60
24	1	3	27	1	1	38.50
25	1	3	28	1	1	35.70
26	1	3	29	2	2	59.20
27	1	3	30	2	1	34.60
28	1	3	31	2	1	38.50
29	1	3	32	2	1	35.70
30	1	3	33	3	2	59.20
31	1	3	34	3	1	34.60
32	1	3	35	3	1	38.50
33	1	3	36	3	1	35.70
34	2	1	2	1	2	51.90
35	2	1	3	1	1	35.30
36	2	1	5	2	3	77.90
37	2	1	6	2	2	51.90
38	2	1	7	2	1	35.30
39	2	1	8	2	3	73.90
40	2	1	9	3	3	77.90
41	2	1	10	3	2	51.90
42	2	1	11	3	1	35.30
43	2	2	13	1	2	59.20
44	2	2	14	1	1	34.60
45	2	2	15	1	1	38.50
46	2	2	16	1	1	35.70
47	2	2	18	2	1	34.60
48	2	2	19	2	1	38.50
49	2	2	20	2	1	35.70
50	2	2	21	3	2	59.20
51	2	2	22	3	1	34.60
52	2	2	23	3	1	38.50
53	2	2	24	3	1	35.70
54	2	3	25	1	2	59.20
55	2	3	26	1	1	34.60
56	2	3	27	1	1	38.50
57	2	3	28	1	1	35.70

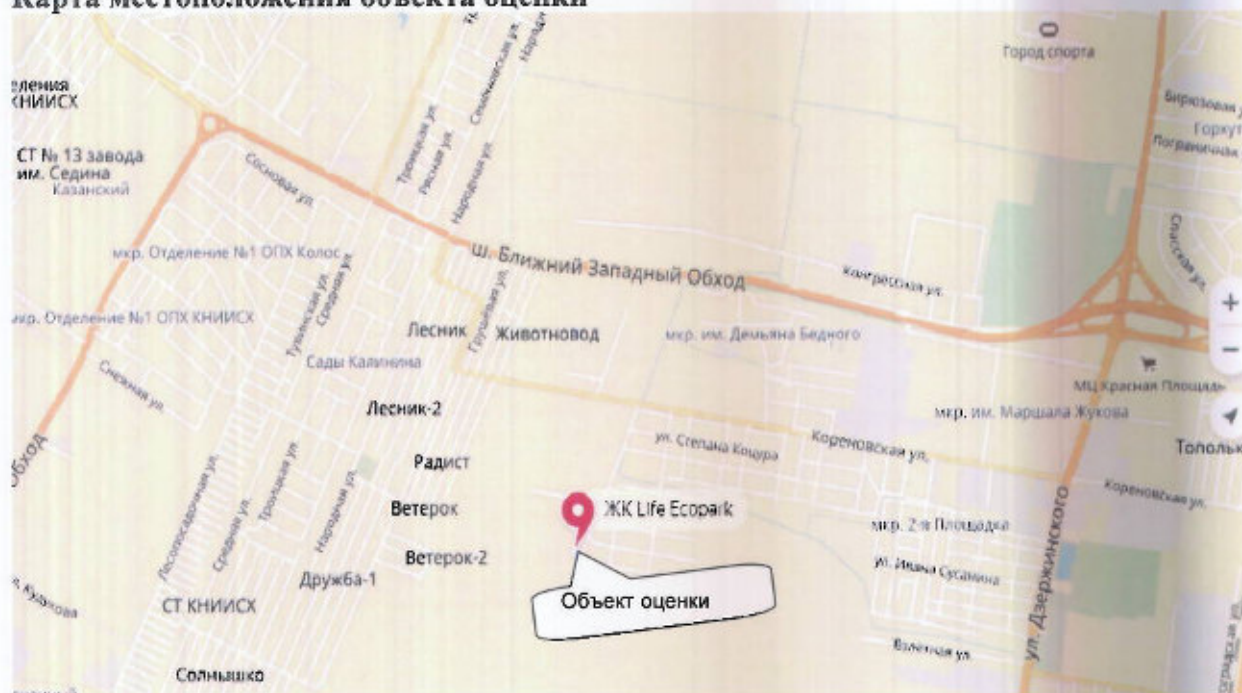
Отчет №165/17Н « Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящихся жилых домах, расположенных по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд 1-й Липовский, Прикубанский внутригородской округ: Литер 1, 2, 3, 4, 5, 7»

58	2	3	29	2	2	59.20
59	2	3	30	2	1	34.60
60	2	3	31	2	1	38.50
61	2	3	32	2	1	35.70
62	2	3	33	3	2	59.20
63	2	3	34	3	1	34.60
64	2	3	35	3	1	38.50
65	2	3	36	3	1	35.70
66	3	1	1	1	2	59.20
67	3	1	2	1	1	34.60
68	3	1	3	1	1	38.50
69	3	1	4	1	1	35.70
70	3	1	5	2	2	59.20
71	3	1	6	2	1	34.60
72	3	1	7	2	1	38.50
73	3	1	8	2	1	35.70
74	3	1	9	3	2	59.20
75	3	1	10	3	1	34.60
76	3	1	11	3	1	38.50
77	3	1	12	3	1	35.70
78	3	2	13	1	2	59.20
79	3	2	14	1	1	34.60
80	3	2	15	1	1	38.50
81	3	2	16	1	1	35.70
82	3	2	17	2	2	59.20
83	3	2	18	2	1	34.60
84	3	2	19	2	1	38.50
85	3	2	20	2	1	35.70
86	3	2	21	3	2	59.20
87	3	2	22	3	1	34.60
88	3	2	23	3	1	38.50
89	3	2	24	3	1	35.70
90	3	3	25	1	2	59.20
91	3	3	26	1	1	34.60
92	3	3	27	1	1	38.50
93	3	3	28	1	1	35.70
94	3	3	29	2	2	59.20
95	3	3	30	2	1	34.60
96	3	3	31	2	1	38.50
97	3	3	32	2	1	35.70
98	3	3	33	3	2	59.20
99	3	3	34	3	1	34.60
100	3	3	35	3	1	38.50
101	3	3	36	3	1	35.70
102	3	4	37	1	2	59.20
103	3	4	38	1	1	34.60
104	3	4	39	1	1	38.50
105	3	4	40	1	1	35.70
106	3	4	41	2	2	59.20
107	3	4	42	2	1	34.60
108	3	4	43	2	1	38.50
109	3	4	44	2	1	35.70
110	3	4	45	3	2	59.20
111	3	4	46	3	1	34.60
112	3	4	47	3	1	38.50
113	3	4	48	3	1	35.70
114	4	1	1	1	2	59.20
115	4	1	2	1	1	34.60
116	4	1	3	1	1	38.50
117	4	1	4	1	1	35.70
118	4	1	5	2	2	59.20
119	4	1	6	2	1	34.60
120	4	1	7	2	1	38.50
121	4	1	8	2	1	35.70
122	4	1	9	3	2	59.20
123	4	1	10	3	1	34.60

Отчет №165/17Н « Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящихся жилых домах, расположенных по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд 1-й Лиговский, Прикубанский внутригородской округ: Литер 1, 2, 3, 4, 5, 7»

124	4	1	11	3	1	38,50
125	4	1	12	3	1	35,70
126	4	2	13	1	2	59,20
127	4	2	14	1	1	34,60
128	4	2	15	1	1	38,50
129	4	2	16	1	1	35,70
130	4	2	17	2	2	59,20
131	4	2	18	2	1	34,60
132	4	2	19	2	1	38,50
133	4	2	20	2	1	35,70
134	4	2	21	3	2	59,20
135	4	2	22	3	1	34,60
136	4	2	23	3	1	38,50
137	4	2	24	3	1	35,70
138	5	1	1	1	2	59,20
139	5	1	2	1	1	34,60
140	5	1	5	2	2	59,20
141	5	1	6	2	1	34,60
142	5	1	7	2	1	38,50
143	5	1	8	2	1	35,70
144	5	1	9	3	2	59,20
145	5	1	10	3	1	34,60
146	5	1	11	3	1	38,50
147	5	1	12	3	1	35,70
148	5	2	13	1	2	59,20
149	5	2	14	1	1	34,60
150	5	2	15	1	1	38,50
151	5	2	16	1	1	35,70
152	5	2	17	2	2	59,20
153	5	2	18	2	1	34,60
154	5	2	19	2	1	38,50
155	5	2	20	2	1	35,70
156	5	2	21	3	2	59,20
157	5	2	22	3	1	34,60
158	5	2	23	3	1	38,50
159	5	2	24	3	1	35,70
160	7	1	1	1	2	59,20
161	7	1	2	1	1	34,60
162	7	1	3	1	1	38,50
163	7	1	4	1	1	35,70
164	7	1	5	2	2	59,20
165	7	1	6	2	1	34,60
166	7	1	7	2	1	38,50
167	7	1	8	2	1	35,70
168	7	1	9	3	2	59,20
169	7	1	10	3	1	34,60
170	7	1	11	3	1	38,50
171	7	1	12	3	1	35,70
172	7	2	13	1	2	59,20
173	7	2	14	1	1	34,60
174	7	2	15	1	1	38,50
175	7	2	16	1	1	35,70
176	7	2	18	2	1	34,60
177	7	2	20	2	1	35,70
178	7	2	21	3	2	59,20
179	7	2	22	3	1	34,60
Итого:						7 729,30

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 правоподтверждающие документы	Договора инвестирования
Документы, содержащие характеристики объекта оценки	Проектная декларация, опубликованная (размещенная) в сети Интернет по адресу: http://novostroyka123.ru/new-buildings/ooo-krasnograd-proekt/zhiloj-kompleks-life-ecopark-liter-4-5-i-6.html

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, к сектору первичной жилой недвижимости г.Краснодар.

Краснодар – один из экономических районов Кубани. Краевой 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.

Объект оценки находится в районе Энка (Поселок им. Жукова). Район расположен на ул. Дзержинского от ул. Кореновской до ул. Покрышкина.

Район Энка стоит особняком в ряду районов и расположен в северной части г. Краснодара. Построен в 1993-1994 годах турецкой фирмой "Энка" на деньги правительства ФРГ для бывших советских военнослужащих, выведенных из этой страны. Это первый пример монолитного строительства в нашем городе и один из первых в России.

Район полностью автономный: своя электроподстанция, телефонная станция, котельная и так далее. Здесь нет проблем с водо- и энергоснабжением. Отличительная черта этих домов — высокое качество их исполнения. Квартиры в п. Жукова можно отнести к классу "эконом". Однако по качеству и комплектации они превосходят жилье аналогичного класса, построенное отечественными фирмами.

В районе развитая инфраструктура: две школы, два детских учреждения, парикмахерские, Дом офицеров, спорткомплекс, бассейн, теннисный корт, рынок, гостиница. В 2003 году открылся гипермаркет "Красная площадь", в котором представлены широкий спектр различных товаров.

С центром Краснодара Энку связывает ул. Дзержинского, по которой ходит троллейбус, автобусы, маршрутные такси. Рядом с этим районом строят еще два жилых комплекса.

8.1. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. КРАСНОДАРА

Для анализа уровня цен на квартиры в строящихся домах, был исследован первичный рынок квартир, которые выставляются на продажу в III квартале 2017 года в городе Краснодаре.

Для статистического анализа цен нами использовалось пять показателей: среднее значение, мода, медиана, минимальное и максимальное значение.

Установлено, что в настоящее время цена 1 кв.м. общей площади квартир первичного рынка варьируется в диапазоне от 18 750 рублей до 80 000 рублей.



Среднее значение цены 1 кв.м. общей площади составило 42 173 руб., что дороже уровня цен II квартала 2017 года на 0,73 %.



В начале 2009 года среднее значение цены 1 кв.м. квартир первичного рынка Краснодара составляло 46 723 руб. Затем цена начинает снижаться и достигает показателя в 37-38 тыс. рублей за 1 кв.м. Во втором полугодии 2013 года показатель среднего значения цены 1 кв.м. увеличивается до 40 тыс. руб., а начиная с начала 2014 года варьируется в диапазоне 42-43 тыс. рублей.

Период	Среднее значение цены 1 кв.м., руб.	Изменение цены
1 кв.09	46 723	ж
2 кв.09	42 834	-8,32%
3 кв.09	39 156	-8,59%
4 кв.09	39 449	0,75%
1 кв.10	38 949	-1,27%
2 кв.10	38 813	-0,35%
3 кв.10	37 494	-3,40%
4 кв.10	38 235	1,98%
1 кв.11	38 003	-0,61%
2 кв.11	38 578	1,51%
3 кв.11	37 736	-2,18%
4 кв.11	38 927	3,16%
1 кв.12	38 549	-0,97%
2 кв.12	38 242	-0,80%
3 кв.12	37 421	-2,15%
4 кв.12	38 550	3,02%
1 кв.13	38 280	-0,70%
2 кв.13	38 687	1,06%
3 кв.13	40 966	5,89%
4 кв.13	40 799	-0,41%
1 кв.14	42 271	3,61%
2 кв.14	43 050	1,84%
3 кв.14	43 340	0,67%
4 кв.14	42 354	-2,28%
1 кв.15	43 299	2,23%
2 кв.15	43 971	1,55%
3 кв.15	44 213	0,55%
4 кв.15	43 623	-1,33%
1 кв.16	43 134	-1,12%
2 кв.16	43 520	0,89%
3 кв.16	43 448	-0,17%
4 кв.16	42 641	-1,86%
1 кв.17	42 459	-0,43%
2 кв.17	41 868	-1,39%
3 кв.17	42 173	0,73%

В настоящее время самые дорогие квартиры выставляются на продажу из расчета более 50 тыс. рублей за 1 кв.м.:

- Старый Центр - 57 371 руб./1 кв.м.
- Центр - 55 958 руб./1 кв.м.
- ЮМР - 55 625 руб./1 кв.м.
- Аврора - 52 405 руб./1 кв.м.
- ФМР - 50 934 руб./1 кв.м.
- Солнечная-Агрехимическая - 50 909 руб./1 кв.м.

В диапазоне от 40 до 49 тыс. руб. за 1 кв.м. выставляются на продажу квартиры, расположенные в следующих районах города:

- Восточно-Кругликовская - 48 620 руб./1 кв.м.
- ХБК - 48 313 руб./1 кв.м.
- КГУ - 47 561 руб./1 кв.м.
- ШМР - 47 060 руб./1 кв.м.
- Табачка - 46 980 руб./1 кв.м.
- ЧМР - 46 613 руб./1 кв.м.
- 40 лет Победы - 45 697 руб./1 кв.м.
- Рубероидный - 45 588 руб./1 кв.м.
- КМР - 44 290 руб./1 кв.м.
- ККБ - 43 688 руб./1 кв.м.

- КМР - 44 290 руб./1 кв.м.
- ККБ - 43 688 руб./1 кв.м.
- Репино - 41 586 руб./1 кв.м.
- РМЗ - 41 405 руб./1 кв.м.
- ГМР - 40 966 руб./1 кв.м.
- СБС - 40 466 руб./1 кв.м.
- ЗИП - 40 217 руб./1 кв.м.
- ПМР - 40 087 руб./1 кв.м.

За 25-39 тыс. руб. за 1 кв.м. общей площади новостроек предлагаются на продажу квартиры, расположенные:

- Мосты - 39 881 руб./1 кв.м.
- Московская - 39 878 руб./1 кв.м.
- Авиагородок - 39 286 руб./1 кв.м.
- МХГ - 39 224 руб./1 кв.м.
- Энка-Жуково - 38 418 руб./1 кв.м.
- Немецкая деревня - 37 687 руб./1 кв.м.
- КСК - 37 482 руб./1 кв.м.
- Красная Площадь - 36 446 руб./1 кв.м.
- Аэропорт - 36 129 руб./1 кв.м.
- СХИ - 36 098 руб./1 кв.м.
- Березовый пос. - 35 586 руб./1 кв.м.
- СМР - 35 114 руб./1 кв.м.
- Пригородный пос. - 32 930 руб./1 кв.м.
- Новознаменский - 32 647 руб./1 кв.м.
- Российская улица - 32 563 руб./1 кв.м.
- Витаминкомбинат - 32 227 руб./1 кв.м.
- Знаменский пос. - 30 000 руб./1 кв.м.
- Тургеневский мост - 29 677 руб./1 кв.м.
- 9-я Тихая - 27 619 руб./1 кв.м.
- Метро - 26 669 руб./1 кв.м.
- Российский пос. - 26 473 руб./1 кв.м.
- Индустриальный пос. - 25 208 руб./1 кв.м.

Причем больше всего предложений о продаже новостроек сосредоточено в районах улицы

Российской, ФМР, ГМР: 14,45 %, 10,47 %, 9,59 % соответственно от общего количества предложений по городу.



Далее, в зависимости от количества предложений о продаже, районы Краснодара расположились

в следующем порядке:

- ККБ - 7,23%
- 40 лет Победы - 6,34%
- Центр - 6,19%
- Московская - 5,16%
- КМР - 4,28%
- ЧМР - 4,28%
- ПМР - 3,98%
- Энка-Жуково - 2,80%
- Аврора - 2,06%
- ЗИП - 1,62%
- ХБК - 1,47%
- СМР - 1,03%
- ШМР - 0,88%
- Красная Площадь - 0,88%
- ЮМР - 0,59%
- 9-я Тихая - 0,15%

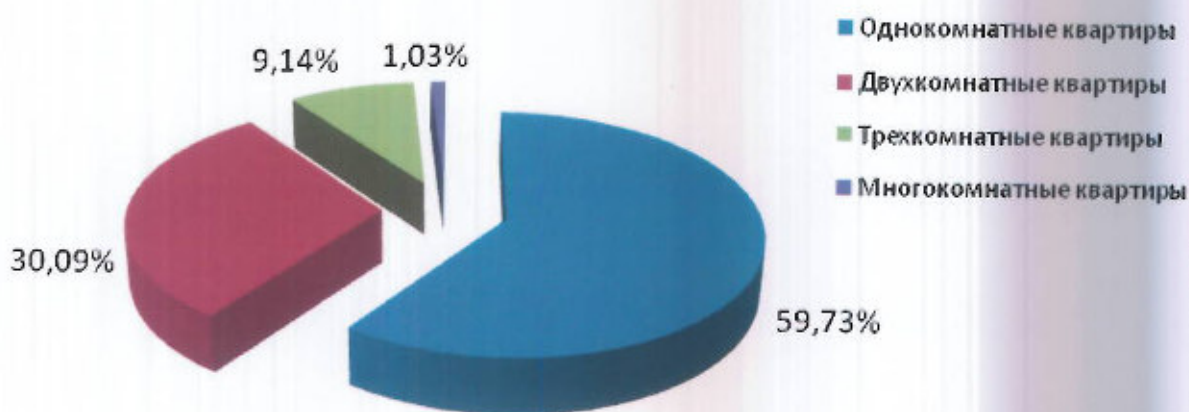
Остальные 16,52 % предложений приходятся на прочие районы города. Причем больше всего сейчас строится квартир, расположенных в монолитных домах – 79,66 %. Новые кирпичные дома составляют в настоящее время 13,71 % от общего количества предложений, а панельные/блочные – 6,63 % соответственно.

Доля предложений о продаже квартиры в зависимости от материала дома



Если рассматривать количество предложений о продаже новостроек в зависимости от типа квартир, то необходимо отметить бесспорное первенство однокомнатных квартир. На их долю приходится 59,73 % предложений от общего количества по городу. На втором месте – двухкомнатные квартиры – 30,09 %. Доля трехкомнатных квартир имеет более скромное значение, которое в настоящее время составляет 9,14 %. Многокомнатные квартиры выставляются на продажу в очень ограниченном количестве: всего 1,03 %.

Доля предложений о продаже в зависимости от количества комнат

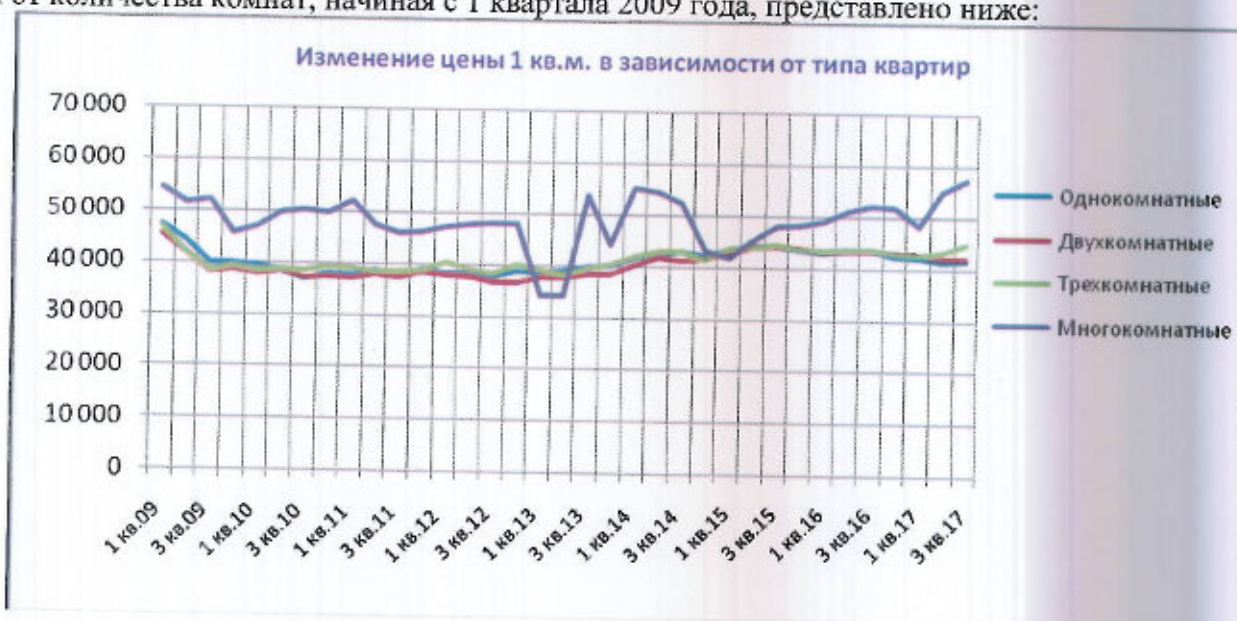


Из них самыми дорогими по показателю среднего значения цены 1 кв.м. общей площади оказались многокомнатные квартиры: 57 171 руб. По сравнению с предыдущим кварталом они подорожали на 4,1 %.

Однокомнатные, двухкомнатные и трехкомнатные квартиры выставляются на продажу, в среднем за 41-44 тыс. руб. за 1 кв.м. Среднее значение цены 1 кв.м. подорожало на 0,3 % - 3,1 %.



Изменение среднего значения цены 1 кв.м. общей площади новостроек в зависимости от количества комнат, начиная с 1 квартала 2009 года, представлено ниже:



Источник: <https://realty.south.ru/analitika/?id=517>

8.2. ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. КРАСНОДАРА

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 месте 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.

- В III квартале 2017 года в Краснодаре среднее значение цены 1 кв.м. общей площади квартир составило 42 173 руб., что дороже уровня цен II квартала 2017 года на 0,73 %.
- Средняя цена за кв.м. новостроек в районе, где расположен объект оценки, составляет по итогам III квартала 2017 года 38 418 руб./1 кв.м.

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 распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, то есть отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая 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, следовательно, 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 в 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 расчетах в качестве единицы сравнения использовалась стоимость одного квадратного метра квартир. Значения площади оцениваемых квартир использовались средние по массиву.

Расчет стоимости однокомнатной квартиры.

Таблица 10.1.

Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		https://krasnodar.cian.ru/sale/fla/t/163028537/	https://krasnodar.cian.ru/sale/fla/t/166456308/	https://krasnodar.cian.ru/sale/fla/t/167994118/	https://krasnodar.cian.ru/sale/fla/t/157558642/
Контактный телефон		7 988 247-37-17	7 938 532-22-09	7 989 814-76-74	7 343 357-90-15
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 треб.	право треб.	право треб.	право треб.
Срок сдачи в эксплуатацию	4 кв. 2017г.	3 кв. 2017г.	4 кв. 2017г.	3 кв. 2017г.	4 кв. 2017г.
Стоимость объекта (руб)	X	1 650 000	1 150 000	1 300 000	1 389 600
Стоимость 1 кв. м (единицы сравнения)(руб.)	X	45 082	32 486	38 235	36 000
Корректировка на торг		-5%	-5%	-5%	-5%
Скорректированная стоимость (руб.)		42 828	30 862	36 324	34 200
Условия продажи	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		42 828	30 862	36 324	34 200
Дата продажи	дек.17	дек.17	дек.17	дек.17	дек.17
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		42 828	30 862	36 324	34 200
Местонахождение	Краснодарский край, город Краснодар	Краснодарский край, город Краснодар	Краснодарский край, город Краснодар	Краснодарский край, город Краснодар	Краснодарский край, город Краснодар
Адрес	район Энка, проезд 1-й Лиговский, Литер 1, 2, 3, 4, 5, 7	район Энка, Кореновская ул., 57лит1	район Энка, ул. Дзержинского	район Энка, ул. Александра Покрышкина	район Энка, ул. Измайловская, 74к9
Общая площадь(кв.м)	36,2	36,6	35,4	34	38,6
Корректировка в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость (руб.)		42 828	30 862	36 324	34 200

Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь кухни(кв.м)	-	10,5	11,0	7,0	10,0
Корректировка в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость (руб.)		42 828	30 862	36 324	34 200
Этаж	средний/3	10/19	8/16	2/3	2/3
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		42 828	30 862	36 324	34 200
Тип/материал дома	монолит-пеноблок.	монолит-кирп.	монолит-кирп.	монолит-кирп.	монолит-кирп.
Корректировка(%)		-5%	-5%	-5%	-5%
Скорректированная стоимость (руб.)		40 686	29 319	34 507	32 490
Сан.узел	совм.	совм.	совм.	совм.	совм.
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		40 686	29 319	34 507	32 490
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		40 686	29 319	34 507	32 490
Наличие лифта	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		40 686	29 319	34 507	32 490
Тип отделки	под ч/о	под ч/о	под ч/о	под ч/о	под ч/о
Корректировка(руб.)		0	0	0	0
Скорректированная цена (руб.)		40 686	29 319	34 507	32 490
Дополнительные улучшения	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка (руб.)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		40 686	29 319	34 507	32 490
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.		10 172	7 330	8 627	8 123
<i>Итоговая стоимость 1-го кв.м 1-но комн. квартиры в руб. округленно равна:</i>					34 000

Расчет стоимости двухкомнатной квартиры.

Таблица 10.2.

Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		https://krasnodar.cian.ru/sale/flat/156196594/	https://krasnodar.cian.ru/sale/flat/156151717/	https://krasnodar.cian.ru/sale/flat/166720219/	https://krasnodar.cian.ru/sale/flat/159316659/
Контактный телефон		7 861 212-39-67	7 918 082-96-19	7 952 857-75-70	7 861 212-39-67
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 треб.	право треб.	право треб.	право треб.
Срок сдачи в эксплуатацию	4 кв. 2017г.	4 кв. 2017г.	4 кв. 2017г.	2017г.	4 кв. 2017г.
Стоимость объекта (руб.)	X	1 913 920	2 100 000	2 150 000	2 120 000
Стоимость 1 кв. м (единицы сравнения)(руб.)	X	32 439	38 182	41 267	37 193
Корректировка на торг		-5%	-5%	-5%	-5%
Скорректированная стоимость (руб.)		30 817	36 273	39 203	35 333
Условия продажи	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		30 817	36 273	39 203	35 333
Дата продажи	дек.17	дек.17	дек.17	дек.17	дек.17
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		30 817	36 273	39 203	35 333
Местонахождение	Краснодарский край, город Краснодар	Краснодарский край, город Краснодар	Краснодарский край, город Краснодар	Краснодарский край, город Краснодар	Краснодарский край, город Краснодар
Адрес	район Энка, проезд 1-й Лиговский, Литер 1, 2, 3, 4, 5, 7	район Энка, Кореновская ул., 57лит1	район Энка, Кореновская ул., 21	район Энка, ул. Агрономическая, 2/5лит2	район Энка, Кореновская ул.
Общая площадь(кв.м)	58,2	59	55	52,1	57
Корректировка в %		0%	0%	-1,2%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		30 817	36 273	38 733	35 333
Площадь кухни(кв.м)	-	12	12	11	12
Корректировка в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость (руб.)		30 817	36 273	38 733	35 333
Этаж	средний/3	6/17	2/3	2/22	16/19
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		30 817	36 273	38 733	35 333
Тип/материал дома	монолит-пеноблок	к.монолит	к.монолит	блоч.	к.монолит
Корректировка(%)		-5%	-5%	0%	-5%

Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная стоимость (руб.)		29 276	34 459	38 733	33 567
Сан.узел	разд.	разд.	разд.	разд.	разд.
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		29 276	34 459	38 733	33 567
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		29 276	34 459	38 733	33 567
Наличие лифта	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		29 276	34 459	38 733	33 567
Тип отделки	под ч/о	под ч/о	под ч/о	под ч/о	под ч/о
Корректировка(руб.)		0	0	0	0
Скорректированная цена (руб.)		29 276	34 459	38 733	33 567
Дополнительные улучшения	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка (руб.)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		29 276	34 459	38 733	33 567
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.		7 319	8 615	9 683	8 392
<i>Итоговая стоимость 1-го кв.м 2-х комн. квартиры в руб. округленно равна:</i>					34 000

Расчет стоимости трехкомнатной квартиры.

Таблица 10.3.

Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		https://krasnodar.cian.ru/sale/flat/156196621/	https://krasnodar.cian.ru/sale/flat/158791103/	https://krasnodar.cian.ru/sale/flat/155597763/	https://krasnodar.cian.ru/sale/flat/159316696/
Контактный телефон		7 861 212-39-67	7 861 212-39-67	7 953 118-41-93	900 238-06-06
Тип объекта	3-х комн. квартира	3-х комн. квартира	3-х комн. квартира	3-х комн. квартира	3-х комн. квартира
Состав оцениваемых прав	право треб.	право треб.	право треб.	право треб.	право треб.
Срок сдачи в эксплуатацию	4 кв. 2017г.	4 кв. 2017г.	4 кв. 2017г.	4 кв. 2017г.	4 кв. 2017г.
Стоимость объекта (руб)	X	2 860 260	2 760 810	3 200 000	2 006 000
Стоимость 1 кв. м (единицы сравнения)(руб.)	X	39 182	39 440	37 647	34 000
Корректировка на торг		-5%	-5%	-5%	-5%

Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная стоимость (руб.)		37 223	37 468	35 765	32 300
Условия продажи	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		37 223	37 468	35 765	32 300
Дата продажи	дек.17	дек.17	дек.17	дек.17	дек.17
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		37 223	37 468	35 765	32 300
Местонахождение	Краснодарский край, город Краснодар	Краснодарский край, город Краснодар	Краснодарский край, город Краснодар	Краснодарский край, город Краснодар	Краснодарский край, город Краснодар
Адрес	район Энка, проезд 1-й Лиговский, Литер 1, 2, 3, 4, 5, 7	район Энка, Кореновская ул.	район Энка, Кореновская ул.	район Энка, Кореновская ул., 57лит1	район Энка, Кореновская ул.
Общая площадь(кв.м)	75,9	73	70	85	59
Корректировка в %		0%	0%	1,8%	-3,2%
Скорректированная стоимость (руб.)		37 223	37 468	36 408	31 266
Площадь кухни(кв.м)	-	12	15	14	14
Корректировка в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость (руб.)		37 223	37 468	36 408	31 266
Этаж	средний/3	10/19	12/19	16/19	2/3
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		37 223	37 468	36 408	31 266
Тип/материал дома	монолит-пеноблок	к.-монолит	кирп.	к.-монолит	к.-монолит
Корректировка(%)		-5%	-5%	-5%	-5%
Скорректированная стоимость (руб.)		35 361	35 595	34 588	29 703
Сан.узел	разд.	разд.	разд.	разд.	разд.
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		35 361	35 595	34 588	29 703
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		35 361	35 595	34 588	29 703
Наличие лифта	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		35 361	35 595	34 588	29 703
Тип отделки	под ч/о	под ч/о	под ч/о	под ч/о	под ч/о
Корректировка(руб.)		0	0	0	0
Скорректированная цена (руб.)		35 361	35 595	34 588	29 703

Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Дополнительные улучшения	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка (руб.)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		35 361	35 595	34 588	29 703
Кол-во совпадений		10	10	9	9
Итого		38			
Коэффициент для определения средневзвешенной		0,26	0,26	0,24	0,24
Стоимость 1 кв.м кв-ры (средневзвешенная)руб.		9 306	9 367	8 192	7 035
<i>Итоговая стоимость 1-го кв.м 2-х комн. квартиры в руб. округленно равна:</i>					34 000

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 5%.

- **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 декабрь 2017 года, и аналоги были предложены к продаже в декабре 2017 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 на равноценном расстоянии от центра города.

- **на общую площадь (масштабность).** В общем случае поправка вводится исходя из разницы общей площади объекта оценки и общей площади аналога более 5 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 5 кв.м. из расчета 0,2% за кв.м.

- **на размер кухни.** Данная корректировка отражает влияние площади кухни на стоимость квартиры. Поправка не применялась, т.к. расчеты ведутся по массиву квартир, по их усредненным характеристикам.

- **на этаж.** Корректировка на этаж отражает влияние на конечную стоимость расположения квартиры на 1-м или последнем этажах. Все объекты расположены на средних этажах, поправка не применялась.

- **на тип/материал дома.** Корректировка принималась для объектов, расположенных в кирпично-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, не имеют отделки.

- **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, рыночная стоимость 1 кв.м. Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет с учетом округления 34 000 руб. Стоимость Объекта оценки в целом составляет:

Расчет стоимости Объекта оценки.

Таблица 10.4.

№ п/п	Литер	Секция	№ кварти-ры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)	Цена за 1 кв.м, (руб.)	Стоимость итого (руб.)
1	1	1	2	1	2	51,9	34 000	1 764 600
2	1	1	3	1	1	35,3	34 000	1 200 200
3	1	1	5	2	3	77,9	34 000	2 648 600
4	1	1	6	2	2	51,9	34 000	1 764 600
5	1	1	7	2	1	35,3	34 000	1 200 200
6	1	1	8	2	3	73,9	34 000	2 512 600
7	1	1	10	3	2	51,9	34 000	1 764 600
8	1	1	11	3	1	35,3	34 000	1 200 200
9	1	1	12	3	3	73,9	34 000	2 512 600
10	1	2	13	1	2	59,2	34 000	2 012 800
11	1	2	14	1	1	34,6	34 000	1 176 400
12	1	2	15	1	1	38,5	34 000	1 309 000
13	1	2	16	1	1	35,7	34 000	1 213 800
14	1	2	17	2	2	59,2	34 000	2 012 800
15	1	2	18	2	1	34,6	34 000	1 176 400
16	1	2	19	2	1	38,5	34 000	1 309 000
17	1	2	20	2	1	35,7	34 000	1 213 800
18	1	2	21	3	2	59,2	34 000	2 012 800
19	1	2	22	3	1	34,6	34 000	1 176 400
20	1	2	23	3	1	38,5	34 000	1 309 000
21	1	2	24	3	1	35,7	34 000	1 213 800
22	1	3	25	1	2	59,2	34 000	2 012 800
23	1	3	26	1	1	34,6	34 000	1 176 400
24	1	3	27	1	1	38,5	34 000	1 309 000
25	1	3	28	1	1	35,7	34 000	1 213 800
26	1	3	29	2	2	59,2	34 000	2 012 800
27	1	3	30	2	1	34,6	34 000	1 176 400
28	1	3	31	2	1	38,5	34 000	1 309 000
29	1	3	32	2	1	35,7	34 000	1 213 800
30	1	3	33	3	2	59,2	34 000	2 012 800
31	1	3	34	3	1	34,6	34 000	1 176 400
32	1	3	35	3	1	38,5	34 000	1 309 000
33	1	3	36	3	1	35,7	34 000	1 213 800
34	2	1	2	1	2	51,9	34 000	1 764 600
35	2	1	3	1	1	35,3	34 000	1 200 200
36	2	1	5	2	3	77,9	34 000	2 648 600
37	2	1	6	2	2	51,9	34 000	1 764 600
38	2	1	7	2	1	35,3	34 000	1 200 200
39	2	1	8	2	3	73,9	34 000	2 512 600

Отчет №165/17Н « Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящихся жилых домах, расположенных по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд 1-й Лиговский, Прикубанский внутригородской округ: Литер 1, 2, 3, 4, 5, 7»

40	2	1	9	3	3	77,9	34 000	2 648 600
41	2	1	10	3	2	51,9	34 000	1 764 600
42	2	1	11	3	1	35,3	34 000	1 200 200
43	2	2	13	1	2	59,2	34 000	2 012 800
44	2	2	14	1	1	34,6	34 000	1 176 400
45	2	2	15	1	1	38,5	34 000	1 309 000
46	2	2	16	1	1	35,7	34 000	1 213 800
47	2	2	18	2	1	34,6	34 000	1 176 400
48	2	2	19	2	1	38,5	34 000	1 309 000
49	2	2	20	2	1	35,7	34 000	1 213 800
50	2	2	21	3	2	59,2	34 000	2 012 800
51	2	2	22	3	1	34,6	34 000	1 176 400
52	2	2	23	3	1	38,5	34 000	1 309 000
53	2	2	24	3	1	35,7	34 000	1 213 800
54	2	3	25	1	2	59,2	34 000	2 012 800
55	2	3	26	1	1	34,6	34 000	1 176 400
56	2	3	27	1	1	38,5	34 000	1 309 000
57	2	3	28	1	1	35,7	34 000	1 213 800
58	2	3	29	2	2	59,2	34 000	2 012 800
59	2	3	30	2	1	34,6	34 000	1 176 400
60	2	3	31	2	1	38,5	34 000	1 309 000
61	2	3	32	2	1	35,7	34 000	1 213 800
62	2	3	33	3	2	59,2	34 000	2 012 800
63	2	3	34	3	1	34,6	34 000	1 176 400
64	2	3	35	3	1	38,5	34 000	1 309 000
65	2	3	36	3	1	35,7	34 000	1 213 800
66	3	1	1	1	2	59,2	34 000	2 012 800
67	3	1	2	1	1	34,6	34 000	1 176 400
68	3	1	3	1	1	38,5	34 000	1 309 000
69	3	1	4	1	1	35,7	34 000	1 213 800
70	3	1	5	2	2	59,2	34 000	2 012 800
71	3	1	6	2	1	34,6	34 000	1 176 400
72	3	1	7	2	1	38,5	34 000	1 309 000
73	3	1	8	2	1	35,7	34 000	1 213 800
74	3	1	9	3	2	59,2	34 000	2 012 800
75	3	1	10	3	1	34,6	34 000	1 176 400
76	3	1	11	3	1	38,5	34 000	1 309 000
77	3	1	12	3	1	35,7	34 000	1 213 800
78	3	2	13	1	2	59,2	34 000	2 012 800
79	3	2	14	1	1	34,6	34 000	1 176 400
80	3	2	15	1	1	38,5	34 000	1 309 000
81	3	2	16	1	1	35,7	34 000	1 213 800
82	3	2	17	2	2	59,2	34 000	2 012 800
83	3	2	18	2	1	34,6	34 000	1 176 400
84	3	2	19	2	1	38,5	34 000	1 309 000
85	3	2	20	2	1	35,7	34 000	1 213 800
86	3	2	21	3	2	59,2	34 000	2 012 800
87	3	2	22	3	1	34,6	34 000	1 176 400
88	3	2	23	3	1	38,5	34 000	1 309 000
89	3	2	24	3	1	35,7	34 000	1 213 800

Отчет №165/17Н « Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящихся жилых домах, расположенных по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд 1-й Лиговский, Прикубанский внутригородской округ: Литер 1, 2, 3, 4, 5, 7»

90	3	3	25	1	2	59,2	34 000	2 012 800
91	3	3	26	1	1	34,6	34 000	1 176 400
92	3	3	27	1	1	38,5	34 000	1 309 000
93	3	3	28	1	1	35,7	34 000	1 213 800
94	3	3	29	2	2	59,2	34 000	2 012 800
95	3	3	30	2	1	34,6	34 000	1 176 400
96	3	3	31	2	1	38,5	34 000	1 309 000
97	3	3	32	2	1	35,7	34 000	1 213 800
98	3	3	33	3	2	59,2	34 000	2 012 800
99	3	3	34	3	1	34,6	34 000	1 176 400
100	3	3	35	3	1	38,5	34 000	1 309 000
101	3	3	36	3	1	35,7	34 000	1 213 800
102	3	4	37	1	2	59,2	34 000	2 012 800
103	3	4	38	1	1	34,6	34 000	1 176 400
104	3	4	39	1	1	38,5	34 000	1 309 000
105	3	4	40	1	1	35,7	34 000	1 213 800
106	3	4	41	2	2	59,2	34 000	2 012 800
107	3	4	42	2	1	34,6	34 000	1 176 400
108	3	4	43	2	1	38,5	34 000	1 309 000
109	3	4	44	2	1	35,7	34 000	1 213 800
110	3	4	45	3	2	59,2	34 000	2 012 800
111	3	4	46	3	1	34,6	34 000	1 176 400
112	3	4	47	3	1	38,5	34 000	1 309 000
113	3	4	48	3	1	35,7	34 000	1 213 800
114	4	1	1	1	2	59,2	34 000	2 012 800
115	4	1	2	1	1	34,6	34 000	1 176 400
116	4	1	3	1	1	38,5	34 000	1 309 000
117	4	1	4	1	1	35,7	34 000	1 213 800
118	4	1	5	2	2	59,2	34 000	2 012 800
119	4	1	6	2	1	34,6	34 000	1 176 400
120	4	1	7	2	1	38,5	34 000	1 309 000
121	4	1	8	2	1	35,7	34 000	1 213 800
122	4	1	9	3	2	59,2	34 000	2 012 800
123	4	1	10	3	1	34,6	34 000	1 176 400
124	4	1	11	3	1	38,5	34 000	1 309 000
125	4	1	12	3	1	35,7	34 000	1 213 800
126	4	2	13	1	2	59,2	34 000	2 012 800
127	4	2	14	1	1	34,6	34 000	1 176 400
128	4	2	15	1	1	38,5	34 000	1 309 000
129	4	2	16	1	1	35,7	34 000	1 213 800
130	4	2	17	2	2	59,2	34 000	2 012 800
131	4	2	18	2	1	34,6	34 000	1 176 400
132	4	2	19	2	1	38,5	34 000	1 309 000
133	4	2	20	2	1	35,7	34 000	1 213 800
134	4	2	21	3	2	59,2	34 000	2 012 800
135	4	2	22	3	1	34,6	34 000	1 176 400
136	4	2	23	3	1	38,5	34 000	1 309 000
137	4	2	24	3	1	35,7	34 000	1 213 800
138	5	1	1	1	2	59,2	34 000	2 012 800
139	5	1	2	1	1	34,6	34 000	1 176 400

Отчет №165/17Н «Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящихся жилых домах, расположенных по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд 1-й Лиговский, Прикубанский внутригородской округ: Литер 1, 2, 3, 4, 5, 7»

140	5	1	5	2	2	59,2	34 000	2 012 800
141	5	1	6	2	1	34,6	34 000	1 176 400
142	5	1	7	2	1	38,5	34 000	1 309 000
143	5	1	8	2	1	35,7	34 000	1 213 800
144	5	1	9	3	2	59,2	34 000	2 012 800
145	5	1	10	3	1	34,6	34 000	1 176 400
146	5	1	11	3	1	38,5	34 000	1 309 000
147	5	1	12	3	1	35,7	34 000	1 213 800
148	5	2	13	1	2	59,2	34 000	2 012 800
149	5	2	14	1	1	34,6	34 000	1 176 400
150	5	2	15	1	1	38,5	34 000	1 309 000
151	5	2	16	1	1	35,7	34 000	1 213 800
152	5	2	17	2	2	59,2	34 000	2 012 800
153	5	2	18	2	1	34,6	34 000	1 176 400
154	5	2	19	2	1	38,5	34 000	1 309 000
155	5	2	20	2	1	35,7	34 000	1 213 800
156	5	2	21	3	2	59,2	34 000	2 012 800
157	5	2	22	3	1	34,6	34 000	1 176 400
158	5	2	23	3	1	38,5	34 000	1 309 000
159	5	2	24	3	1	35,7	34 000	1 213 800
160	7	1	1	1	2	59,2	34 000	2 012 800
161	7	1	2	1	1	34,6	34 000	1 176 400
162	7	1	3	1	1	38,5	34 000	1 309 000
163	7	1	4	1	1	35,7	34 000	1 213 800
164	7	1	5	2	2	59,2	34 000	2 012 800
165	7	1	6	2	1	34,6	34 000	1 176 400
166	7	1	7	2	1	38,5	34 000	1 309 000
167	7	1	8	2	1	35,7	34 000	1 213 800
168	7	1	9	3	2	59,2	34 000	2 012 800
169	7	1	10	3	1	34,6	34 000	1 176 400
170	7	1	11	3	1	38,5	34 000	1 309 000
171	7	1	12	3	1	35,7	34 000	1 213 800
172	7	2	13	1	2	59,2	34 000	2 012 800
173	7	2	14	1	1	34,6	34 000	1 176 400
174	7	2	15	1	1	38,5	34 000	1 309 000
175	7	2	16	1	1	35,7	34 000	1 213 800
176	7	2	18	2	1	34,6	34 000	1 176 400
177	7	2	20	2	1	35,7	34 000	1 213 800
178	7	2	21	3	2	59,2	34 000	2 012 800
179	7	2	22	3	1	34,6	34 000	1 176 400
Итого:						7 729,30		262 796 200

Итого: 262 796 200 (Двести шестьдесят два миллиона семьсот девяносто шесть тысяч двести) рублей.

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 15 декабря 2017г., с учетом сделанных допущений, ограничительных условий и допустимого округления, составляет:

262 796 200 (Двести шестьдесят два миллиона семьсот девяносто шесть тысяч двести) рублей.

Оценщик ООО «НИКА С»

Генеральный директор ООО «НИКА С»



М.А. Соколова

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
Приложение 2	Копии материалов по объектам-аналогам
Приложение 3	Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки
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, определяемых 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 Подмосквья	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, как наиболее востребованных на рынке жилой недвижимости, в случаях, когда объекты находятся 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 этаж расположения 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-мопозитных 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 5 кв. м	Расхождения в стоимости квартир, площади которых различаются более чем на 5 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.r, "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.r, "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

Приложение 2. Копии материалов по объектам-аналогам

1-комн. квартира, 36,6 м²
 ЖК «Красная Площадь», Литер 1, сдана в 3 кв. 2017
 Краснодарский край, Краснодар, Прикубанский округ, мкр Энка, Красновосток ул, 52кв11, 10 этаж

1 650 000 Р (за м²)
 Статус: в собственности
 Договор: ипотека
 +7 988 247-37-17
 Показать номер телефона
 ID 11597349




Общая	Жилая	Кухня	Этаж	Сдана в эксплуатацию
36,6 м ²	17,3 м ²	10,5 м ²	10 из 19	3 кв. 2017

Предмет 1 комн кв. в ЖК Красная площадь, 10/19, 36,6/17,3/10,5, балкона 6 кв.м, санузел совмещенный 3,6 кв.м.
 Дом не сдан.
 Метрополитен и развитая платная инфраструктура: школы 95, 96, детские сады 107, 108, детские центры искусств 1, 6, бассейн, ТРЦ Красная площадь, рядом остановки трамвая/автобуса, мари, рынок, Магазины и аптеки.

Укажите больше
 Добавьте информацию как копию владения объектом.

1-комн. квартира, 35,4 м²
 Краснодарский край, Краснодар, Прикубанский округ, мкр Энка
 10 этаж

1 150 000 Р (за м²)
 Статус: в собственности
 Договор: ипотека
 Показать телефон




Общая	Жилая	Кухня	Этаж	Сдана в эксплуатацию
35,4 м ²	12 м ²	11 м ²	8 из 16	4 кв. 2017

Предмет 1 комнатная квартира. Рядом с расположенными школой и садиком, а также супермаркетом Лента, Магазином Балкантр. Благодаря транспортной развязке вы доберетесь до Красной площади за 7 минут, а до центра города за 20. Сам дом находится в пяти минутах от остановки, дождь здесь точно не пойдет, ипотека, РАССРОЧКА, ВОЕННАЯ ИПОТЕКА, МАТЕРИНСКИЙ КАПИТАЛ, Реализован проект благоустройства территории!

Укажите больше
 Добавьте информацию как копию владения объектом.

Отчет №165/17Н « Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящихся жилых домах, расположенных по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд 1-й Лыговский, Прикубанский внутригородской округ: ДИТЕР 1, 2, 3, 4, 5, 7»

1-комн. квартира, 34 м²
 Краснодарский край Краснодар Прикубанский округ пер. Энгелс ул. Александра Погорелова
 Показать фото




1 300 000 Р до 2024 м
 Статус: введена в эксплуатацию
 Показать телефон

Общая: 34 м² Жилая: 16 м² Кухня: 7 м² Этаж: 2 из 3

Отличный вариант у отличной транспортной развязки.

Укажите баланс
 Закажите интересующие вас планы в виде pdf-файлов.
 +7 989 854-76-74
 Показать фото плана. Показать планировку в PDF

1-комн. квартира, 38.6 м²
 в ЖК «Бриллиант»
 Краснодарский край Краснодар городовой округ Российский поселок, ул. Именитая 79А/1
 Показать фото



1 389 600 Р до 2024 м
 Статус: введена в эксплуатацию
 Собственники: один собственник
 Показать телефон

Высота: 2.00 м
Класс: Класс 2
 Цена: 2.00 м² в 1 кв.
 Ступень: 2 этаж из 3-х
 Планировка: стандартная

Общая: 38.6 м² Жилая: 19.2 м² Этаж: 2

Мы предлагаем квартиру в элитном и частном доме большого города Краснодара. Жилом комплексе Бриллиант. Комплекс будет состоять из 26-этажных трехэтажных домов в англо-ионическом стиле, с тандемной планировкой и широким балконом. В доме есть СДЛ, Тренажерный зал и клуб с бассейном. Творческая студия.

Отчет №165/17Н « Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящихся жилых домах, расположенных по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд 1-й Диговский, Прикубанский внутригородской округ: Литер 1, 2, 3, 4, 5, 7»

Краснодарский край, г. Краснодар, Пятигорский округ

2-комн. квартира, 59 м²

Краснодарский край, Краснодар, Пятигорский округ

1 913 920 Р 31 913,92 м²

Статус: в стадии строительства


Объект недвижимости

Показать телефон

Эксперт
АЯКС Флит Департамент недвижимости

Агентство недвижимости
АЯКС Флит

30 квартир
ЖК «Флот»
непосредственно в центре города
2014-15 декабрь
+7 860 330 00 71



Общая площадь: 59 м² | Жилая: 24 м² | Кухня: 12 м² | Этаж: 6 из 17

Предлагаем рассмотреть вариант покупки от застройщика, дешевле, чем застройщик. Квартира с панорамной стеной в модной стилистике дома класса "Премиум", высота потолков 2,3 метра, широкое панорамное остекление, ультрасовременная бытовая техника, встроены шкафы, ванная комната с гидромассажной ванной, 2-х уровневый паркинг с машиной стоимостью до 6 000\$, центр города. В шаговой доступности 2 уровня парковочной площадки подземной парковки, отдалены от шумных улиц, развитой инфраструктуры, есть много зелени и парков. Для дошкольного учреждения находится в шаговой доступности от комплекса. 4 школы, 4 детских сада, 5 объектов общественного транспорта, расположенных в шаговой доступности. Современная инфраструктура. Отличный вариант для инвестиций.

Краснодарский край, г. Краснодар, Пятигорский округ

2-комн. квартира, 55 м²

Краснодарский край, Краснодар, Пятигорский округ

2 100 000 Р 38 181,82 м²

Статус: в стадии строительства


Объект недвижимости

Показать телефон

Эксперт
АЯКС Флит Офис на Туркменка

Агентство недвижимости
АЯКС Флит

Михаил Губенко
Управляющий Офисом – Единый специалист по Краснодарскому краю
+7 860 330 00 71



Общая площадь: 55 м² | Жилая: 35 м² | Кухня: 12 м² | Этаж: 2 из 3

Просторная квартира в новом доме в самом красивом районе города, которая полностью соответствует всем требованиям! Квартира в доме не имеет чернов. На сегодняшний день самым качественным проектом строительства, в котором совмещается тепло и дерево (экологичность). 1) Удобная планировка. Современная качественная планировка, одна из площадей квартиры теплая. 2) Большой балкон. Дает возможность выводить не только на комнату, так и на улицу. 3) Качественная отделка. Минимум затрат на ремонт. 4) Видные электропроводки. Электропроводка на весь срок службы выдерживает больше нагрузки. 5) Детская площадка. Всегда где-то под рукой. Занятия, уличные подробности. Кор-объекты.

Отчет №165/17Н « Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящихся жилых домах, расположенных по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд 1-й Лиговский, Прикубанский внутригородской округ: Литер 1, 2, 3, 4, 5, 7»

2-комн. квартира, 52,1 м²
 Краснодарский край, Краснодар, Прикубанский округ, проезд 1-й Лиговский, литера 1, 2, 3, 4, 5, 7

2 150 000 Р на 2017 г.
 7 комнат в доме (квартиры в доме)
 Собственность: полная

[Показать телефон](#)



Общая 52,1 м² | Лоджия 11,3 м² | Жилая 2 из 22

Предлагаю 2-комнатную квартиру в современном ЖК. Расположена в удобном районе с развитой инфраструктурой. Отличное соотношение цены и качества. Технические характеристики соответствуют заявленным. Для просмотра и консультации обращайтесь к менеджеру.

Учтите риски
 Задача выполняется как обычно, в соответствии с условиями договора.


Учтите риски
 Задача выполняется как обычно, в соответствии с условиями договора.

Михаил Иванов
 Менеджер по продажам
 +7 903 124 43 21

2-комн. квартира, 57 м²
 Краснодарский край, Краснодар, Прикубанский округ, Чкаловская ул. 10-101

2 120 000 Р на 2017 г.
 7 комнат в доме (квартиры в доме)
 Собственность: полная

[Показать телефон](#)



Общая 57 м² | Лоджия 25 м² | Жилая 12 м² | 16 из 19

Новая квартира по доступной цене. Предлагается 2-комнатная квартира в современном жилом комплексе. Отличное соотношение цены и качества. Технические характеристики соответствуют заявленным. Для просмотра и консультации обращайтесь к менеджеру.

Учтите риски
 Задача выполняется как обычно, в соответствии с условиями договора.

Учтите риски
 Задача выполняется как обычно, в соответствии с условиями договора.

Михаил Иванов
 Менеджер по продажам
 +7 903 124 43 21

Отчет №165/17Н « ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ (ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ) НА КВАРТИРЫ В СТРОЯЩИХСЯ ЖИЛЫХ ДОМАХ, РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, ГОРОД КРАСНОДАР, ПРОЕЗД 1-Й ЛИГОВСКИЙ, ПРИКУБАНСКИЙ ВНУТРИГОРОДСКОЙ ОКРУГ: ЛИТЕР 1, 2, 3, 4, 5, 7»

Краснодарский край Краснодарский округ Промышленный район Промышленный проезд 1-й Лиговский

3-комн. квартира, 73 м²

Краснодарский край Краснодарский округ Промышленный район Промышленный проезд 1-й Лиговский

2 860 260 Р за квартиру

Средняя рыночная стоимость
Собственники: 1 человек

[Показать телефон](#)

АИЖК Краснодарский край
АИЖК Краснодарский край
АИЖК Краснодарский край



Общая 73 м² Жилая 45 м² Кухня 12 м² Этаж 10 из 19

Просторная трехкомнатная квартира в доме с удлинением местонахождения. Дом находится в районе нового комплекса "Космос-Плэйс". Прямые выходы с детской игровой площадкой. Удобный выезд из города. До центра 10 минут, к метро "Областная" на станции "1-й Лиговский" 5 минут пешком.

Краснодарский край Краснодарский округ Промышленный район Промышленный проезд 1-й Лиговский

3-комн. квартира, 70 м²


Краснодарский край Краснодарский округ Промышленный район Промышленный проезд 1-й Лиговский

2 760 810 Р за квартиру

В районе с хорошей инфраструктурой
Собственники: 1 человек

[Показать телефон](#)

АИЖК Краснодарский край
АИЖК Краснодарский край
АИЖК Краснодарский край



Общая 70 м² Жилая 35 м² Кухня 15 м² Этаж 12 из 19

Квартира в доме с удлинением местонахождения. В пешей доступности находится детский сад, школы, поликлиника, бассейн, фитнес-центр, торговый комплекс и центр Космос-Плэйс. Район очень комфортный для проживания с детьми. Удобная транспортная развязка. Квартира находится по адресу Промышленный проезд 1-й Лиговский, в обязательном порядке требуется регистрация в Росреестре, предоставление государственной отчетности на строительство перед застройщиком. Возможно приобретение квартиры с применением механизма долевого участия в строительстве (ДДУ). Контактный номер: +7(859)541995130

Отчет №165/17Н « Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящихся жилых домах, расположенных по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд 1-й Лыговский, Прикубанский внутригородской округ: Литер 1, 2, 3, 4, 5, 7»


3-комн. квартира, 85 м²
 ЖК «Южная Платина», Литер 1
 Краснодарский край, Краснодар, Пятибратский проезд, в/д Энка, Краснодарский край, 57 км 1, кв. 001

3 200 000 Р 37 000 Р/кв.м

Собственники: 1
 Соборная продажа: возможна

Показать телефон

Имя: Юлиа Погова
 20 объявлений



7 фото

Общая	Жилая	Кухня	Этаж
85 м ²	50 м ²	14 м ²	16 из 19

Продается 3-комнатная квартира

Возможны ВСЕ виды расчетов


3-комн. квартира, 59 м²
 Краснодарский край, Краснодар, Прикубанский округ, Красновская ул. по ш.п.

2 006 000 Р 34 000 Р/кв.м

Собственники: 1
 Соборная продажа: возможна

Показать телефон

Имя: АРИС-Риэлти Департамент новостроек
 4 объявления в базе
 144 объявления



4 фото

Общая	Жилая	Кухня	Этаж
59 м ²	30 м ²	14 м ²	2 из 3

Предлагаем купить квартиру в Краснодаре по своей привлекательной цене. Новый жилой комплекс расположенный в районе ЭНКА. Развитая инфраструктура: фитнес-клуб, детский сад, школа, рынок и многое другое. Комплекс состоит из 4 домов, парковочных мест, зеленых зон, благоустроенная детская игровая площадка. Большое количество парковочных мест внутри комплекса. Современная отделка: полы из высококачественных плиточных материалов, с оборудованием всех комнат санузлом. Мощный входной железито-бетонный блок, утепленные фасады дома - декоративная штукатурка. Чистые материалы, ламинированные откосы, стены, штукатурка высокого качества, радиаторы алюминий, розетки по евро-норме, выключатели металлосетевые сена, латунные выключатели, фурнитура металлические двери, входная дверь.

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

Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется допоставленным копированием в Договор;

4.1.7. Поручить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, необходимого для регистрации права собственности Участнику долевого строительства, документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства, и копию первого кадастрового акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства и порядке и сроки, установленные 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 копии которого указан Объект долевого строительства, и регистрационный акт о передаче Объекта долевого строительства.

4.1.9. Поручить Участнику долевого строительства лично техническому паспорту на Объект долевого строительства или Жилой дом в течение 5 (пять) рабочих дней с даты его получения.
4.1.10. Возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору, и указать проценты в случае прекращения сделки инвестором и/или в других случаях, указанных в Договоре.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно и полностью исполнять обязательства перед Участником долевого строительства.

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

4.2.3. В случае обнаружения несоответствия Объекта долевого строительства или Жилого дома техническому заданию 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 являются 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 равных объемах денежных средств в соответствии с Договором и подписанием Сторонами передаточного акта.

4.5. Участие долевого строительства выражает согласие на формирование Сторонами передаточного акта земельной участка, на котором расположен Объект долевого строительства, по инициативе Застройщика, с целью выделения земельного участка под Объектом долевого строительства, по инициативе Застройщика, с кадастровый учет, а также выражает свое согласие на внесение соответствующих изменений в Договор аренды земельного участка, заключенный между собственником земельного участка и Застройщиком.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Осуществлять Участнику долевого строительства участие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.2. Вносить изменения в дополнение в проект строительства.

5.2. Участвовать в долевом строительстве.

5.2.1. Осуществлять участие в строительстве 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. Обращаться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Крым 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. Получить от Застройщика предоставить документы, подтверждающие целевое использование денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства по настоящему Договору.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

6.2. В случае предоставления документов, предусмотренных пп.п. 4.1.4, и 4.1.6, настоящего Договора, Застройщик устанавливает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 0,1 (Ноль, одна десятая) процента от цены Договора за каждый день просрочки.

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 3 (три) года с даты подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

2.4. Срок службы любой или любой части поврежденного 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.

Договорная цена составляет 28 000 (двадцать восемь тысяч) рублей 00 копеек.

3.2. Цена 1 кв.м. площади (инвесторской и фактической) Объекта долевого строительства составляет 28 000 (двадцать восемь тысяч) рублей 00 копеек.

3.3. Инвесторская площадь Объекта долевого строительства составляет 1 495,30 кв.м., что соответствует денежной сумме в размере 41 866 400 (Сорок один миллион восемьсот шестьдесят восемь тысяч четыреста 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 не позднее 31 декабря 2016 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 часть денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.5. В случае расторжения инвесторской и фактической площади Объекта долевого строительства, п. 3.3. настоящего Договора, возврата денег Застройщику, участником долевого строительства, указанной в денежной сумме, указанной в п. 3.4. настоящего Договора.

3.6. Уплата денежной суммы, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, производится Сторонами следующим образом:

3.6.1. Участник долевого строительства производит уплату (оплатит) денежной суммы, перечисляя на банковский счет Застройщика, указанный в п. 3.2. настоящего Договора, на количество квадратных метров, составляющих разницу между фактической и инвесторской площадями. Уплата (оплатит) денежной суммы производится Застройщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения уведомления Застройщиком Участнику долевого строительства либо Жилой дом, но не позднее даты строительства Застройщиком Участнику долевого строительства уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

3.7. Денежная сумма, указанная в строю с п. 3.4. настоящего Договора, и денежная (оплатит) денежной суммой, подлежащая в соответствии с п. 3.2. настоящего Договора, вклад в цену оформлению Объекта долевого строительства, указанного в п. 3.3. настоящего Договора, вклад в цену настоящего Договора.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по Договору.

4.1.2. Показать на государственную регистрацию многоквартирный Дом в установленном законом порядке в течение 5 (пять) рабочих дней с даты его подписания.

4.1.3. Исполнять денежные обязательства, установленные 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, уплаченных Участником долевого строительства по настоящему Договору, в течение 5 (пять) рабочих дней с даты получения соответствующего запроса.

4.1.5. Поручить Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, являющийся частью многоквартирного дома, требования технического регламента, проектной документации и проектной документации п. 2.2. Договора.

4.1.6. В случае если строительство (создание) Жилой 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.

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 Управление 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 ИСКОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ

10.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по возврату Участнику долевого строительства денежных средств, внесенных Участником долевого строительства в случаях, предусмотренных Федеральным законом и (или) настоящим Договором, а также обязательств Застройщика по уплате Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков в (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по передаче Объекта долевого строительства, а также причитающейся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств, с момента государственной регистрации Договора считается заключенная в залог право аренды земельного участка, общей площадью 35 282 кв.м. с кадастровым номером 23-43-0126007.2384, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд 1-й Линговский, Пятикубанский муниципальный округ, Краснодарского края, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства.

10.2. Уполномоченный представитель Участника долевого строительства за счет залогового имущества осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

10.3. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику и исполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства Застройщика за Участнику долевого строительства путем заключения Договора страхования гражданской ответственности Застройщика за исполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения с Фискалом «Северо-Запад-ОЮ» «Страхование объектов «Южестекло».

Застройщик в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора обязан довести до сведения Участника долевого строительства условия страхования, сведения о страховой организации, которая осуществила страхование гражданской ответственности Застройщика, а также предоставить Участнику долевого строительства копию договора страхования гражданской ответственности Застройщика на настоящее Договору.

11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

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

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны Договора отнесли также: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.); температур; силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору; препятствующие нормальным условиям деятельности; повалы, технические 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; военные 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 действия обстоятельств или несчастия, вызвавшие эти обстоятельства.

11.4. Стороны, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязаны 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.

6.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пеню) в размере одной трюсовой ставки refinансирования 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 (пеню) в размере одной трюсовой ставки refinансирования 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 подписанному 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.

7.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не позднее 60 (Шестидесяти) рабочих дней с даты ввоза 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 в порядке, обязан присутствовать к его приходу и 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 отказать 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 усмотрении 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 переходит передатчику 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, приведенными к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его 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:

- введении в отношении Застройщика процедуры наблюдения в рамках дела о банкротстве;
- существенного расхождения между инвестированной 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 ввоза Жилого дома в эксплуатацию, установленного в п. 2.2. настоящего Договора, более чем на 5 (Пять) месяце;

- 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 взаимозачестьями Сторон по возврату внесенных Участником долевого строительства денежных средств и уплате неустоек регулируются положениями действующего законодательства.

Приложение №1
к Договору №1 КНС-2014. Договор №1
Участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 25 декабря 2014 г.

Перечень квартир, входящих в Объект долевого строительства

№ п/п	№ Директ	Сетевая квартира	№ Этаж	Квадратная метры	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь без учета площади долевой доли (кв.м.)	Общая площадь квартиры с учетом доли в 0,5 кв.м. (кв.м.)	Стоимость нетого (руб.)	
1	1	1	2	1	30,60	50,20	51,90	1 453 200,00	
2	1	1	3	1	19,90	34,30	35,30	988 400,00	
3	1	1	5	2	46,40	76,90	77,90	2 181 200,00	
4	1	1	6	2	30,60	50,90	51,90	1 453 200,00	
5	1	1	7	2	19,90	34,30	35,30	988 400,00	
6	1	1	8	2	42,10	72,90	73,90	2 009 200,00	
7	1	1	10	3	30,60	50,90	51,90	1 453 200,00	
8	1	1	11	3	19,90	34,30	35,30	988 400,00	
9	1	1	12	3	42,10	72,90	73,90	2 009 200,00	
10	1	2	13	1	31,00	58,20	59,20	1 657 600,00	
11	1	2	14	1	20,00	35,60	36,60	988 800,00	
12	1	2	15	1	23,10	37,50	38,50	1 078 000,00	
13	1	2	16	1	21,80	36,80	37,80	999 600,00	
14	1	2	17	1	31,00	58,20	59,20	1 657 600,00	
15	1	2	18	2	20,00	35,60	36,60	988 800,00	
16	1	2	19	2	23,10	37,50	38,50	1 078 000,00	
17	1	2	20	2	21,80	36,80	37,80	999 600,00	
18	1	2	21	3	31,00	58,20	59,20	1 657 600,00	
19	1	2	22	3	20,00	35,60	36,60	988 800,00	
20	1	2	23	3	23,10	37,50	38,50	1 078 000,00	
21	1	2	24	3	21,80	36,80	37,80	999 600,00	
22	1	3	25	1	31,00	58,20	59,20	1 657 600,00	
23	1	3	26	1	20,00	35,60	36,60	988 800,00	
24	1	3	27	1	23,10	37,50	38,50	1 078 000,00	
25	1	3	28	1	21,80	36,80	37,80	999 600,00	
26	1	3	29	2	31,00	58,20	59,20	1 657 600,00	
27	1	3	30	2	20,00	35,60	36,60	988 800,00	
28	1	3	31	2	23,10	37,50	38,50	1 078 000,00	
29	1	3	32	2	21,80	36,80	37,80	999 600,00	
30	1	3	33	3	31,00	58,20	59,20	1 657 600,00	
31	1	3	34	3	20,00	35,60	36,60	988 800,00	
32	1	3	35	3	23,10	37,50	38,50	1 078 000,00	
33	1	3	36	3	21,80	36,80	37,80	999 600,00	
Итого:								1 495,30	41 868 400,00

Всего: 1495,30 (Одна тысяча четыреста девяносто пять целых тридцать сотых) кв.м. инвестируемой площади Объекта долевого строительства на сумму 41 868 400 (Сорок одна миллион восемьсот шестьдесят восемь тысяч четыреста) рублей 00 копеек.

Отделение Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные положениями Договора, регламентируются Гражданским кодексом, Федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

12.1. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговоры понимается как устное возмездное, проводимое Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

12.2. В случае неисполнения обязательств по спорному/спорным вопросам/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и юрисдикции.

12.3. 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.

12.4. Все уведомления, заявления, уведомления и уведомления, если они совершены в письменной форме, направляются по адресу: в соответствии с условиями, указанными в настоящем разделе Договора.

12.5. Настоящий Договор составлен в 5 (пяти) подлинных экземплярах, являющихся равноправными и равнозначными, для управления Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, кадастра и картографии по Краснодарскому краю и считается заключенным моментам такой регистрации.

12.6. Настоящий Договор является государственной регистрацией в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю и считается заключенным моментам такой регистрации.

12.7. Настоящий Договор составлен в 5 (пяти) подлинных экземплярах, являющихся равноправными и равнозначными, для управления Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, кадастра и картографии по Краснодарскому краю и считается заключенным моментам такой регистрации.

12.8. Настоящий Договор составлен в 5 (пяти) подлинных экземплярах, являющихся равноправными и равнозначными, для управления Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, кадастра и картографии по Краснодарскому краю и считается заключенным моментам такой регистрации.

12.9. Настоящий Договор составлен в 5 (пяти) подлинных экземплярах, являющихся равноправными и равнозначными, для управления Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, кадастра и картографии по Краснодарскому краю и считается заключенным моментам такой регистрации.

12.10. Настоящий Договор составлен в 5 (пяти) подлинных экземплярах, являющихся равноправными и равнозначными, для управления Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, кадастра и картографии по Краснодарскому краю и считается заключенным моментам такой регистрации.

12.11. Настоящий Договор составлен в 5 (пяти) подлинных экземплярах, являющихся равноправными и равнозначными, для управления Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, кадастра и картографии по Краснодарскому краю и считается заключенным моментам такой регистрации.

12.12. Настоящий Договор составлен в 5 (пяти) подлинных экземплярах, являющихся равноправными и равнозначными, для управления Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, кадастра и картографии по Краснодарскому краю и считается заключенным моментам такой регистрации.

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью «Красноград Проект»

350049, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Космонавта Гагарина, д. 118, оф. 410;
ИНН 2311162946 КПП 2311010015;
Р/с 40702810626150000052
в Отделении операционного обслуживания клиентов в г. Краснодар
Филиала «Юридический отдел» ОАО «ЮниКредит-Банк»
К/с 30101810300000000207
БИК 046015207



А.В.Кузнецов

Генеральный директор

Участник долевого строительства:
ООО «УК Компания ПИФ «С.У.» (ИНН незначительности «Авантаж-инвестиции в строительство»)

Место нахождения: 123100, г. Москва, Краснопресненская набережная, д. 8
ИНН 7702513045, КПП 770301001, ОКПО 94151768
Р/с 40701810162000000052 в ОАО Банк «Паритет» филиал «Юридический»
К/с 3010181070000000052, БИК 044525252



Р.Н. Шевченко

Генеральный директор

СОФ-ИАСОВАННО

ООО «СДК «Грант»
По Доверенности № 165 от 24.12.2014г.

Александр ГЕ



Handwritten signature of Alexander Ge.

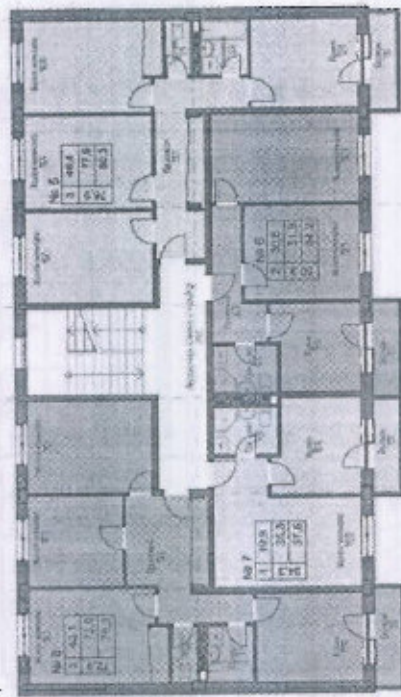
Приложение № 2
к Договору № 1/КНС-2014/Договорной/Длитер/И1
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 25 декабря 2014 г.

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



Таблица планировочной документации

№ квартиры	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь участка планировки задела/облагоден (кв.м.)
5	1	2	3	46,41	76,99
6	1	2	2	30,60	50,90
7	1	2	1	19,90	34,30
8	1	2	3	42,10	72,90



Примечание:

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

Приложение № 2
к Договору № 1/КНС-2014/Договорной/Длитер/И1
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 25 декабря 2014 г.

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

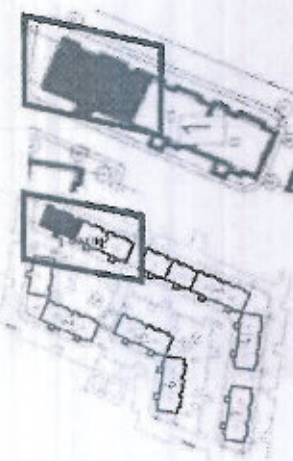
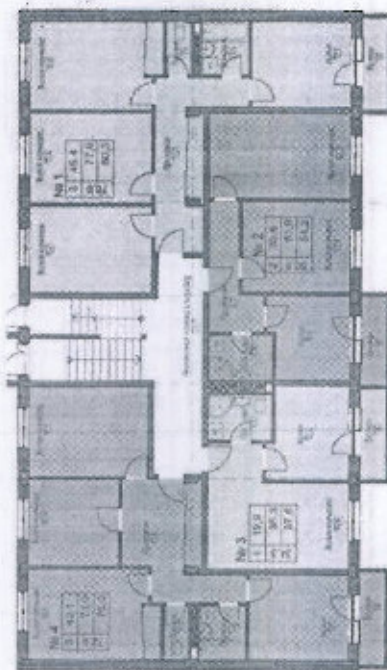


Таблица планировочной документации

№ квартиры	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади задела/облагоден (кв.м.)
2	1	1	2	30,60	50,90
3	1	1	1	19,90	34,30



Примечание:

- кв. 2, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 3, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

Приложение № 2
к Договору № 1/КНС-2014/Договорной/ИП/ИП
Участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 25 декабря 2014 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения
на плане созданного Жилого дома и планировки площади Объекта долевого строительства

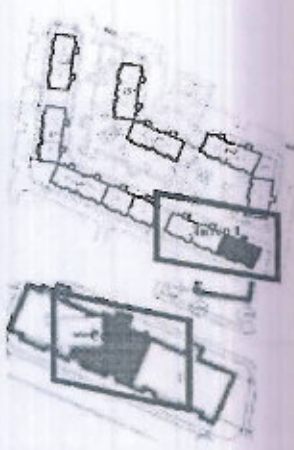
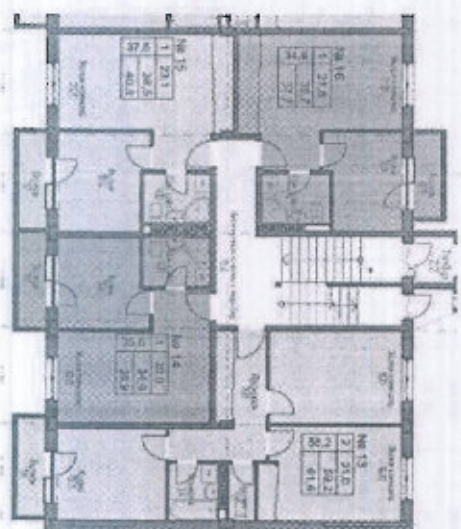


Таблица планировки квартир

№ квартиры	Состояние	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь учета помещений долевой собственности (кв.м.)
13	2	1	2	31,00	58,20
14	2	1	1	20,00	33,60
15	2	1	1	23,10	37,50
16	2	1	1	21,80	34,80



Примечание:

- кв. 13, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 14, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 15, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 16, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

Приложение № 2
к Договору № 1/КНС-2014/Договорной/ИП/ИП
Участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 25 декабря 2014 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения
на плане созданного Жилого дома и планировки площади Объекта долевого строительства

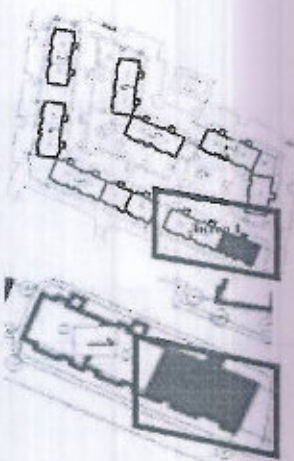
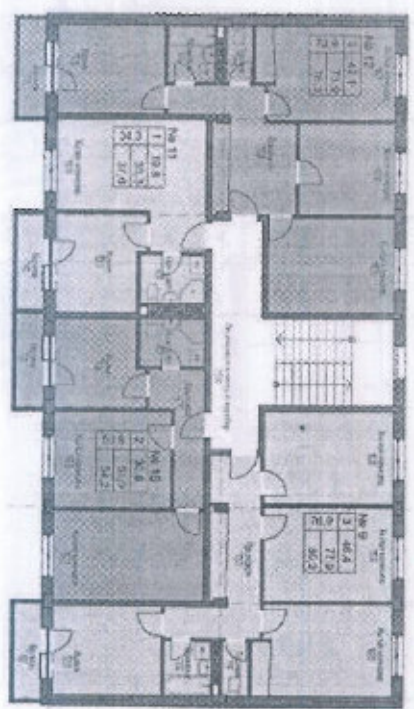


Таблица планировки квартир

№ квартиры	Состояние	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь учета помещений долевой собственности (кв.м.)
10	1	3	2	30,60	50,90
11	1	3	1	19,90	34,30
12	1	3	3	42,10	72,90



Примечание:

- кв. 10, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 11, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 12, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

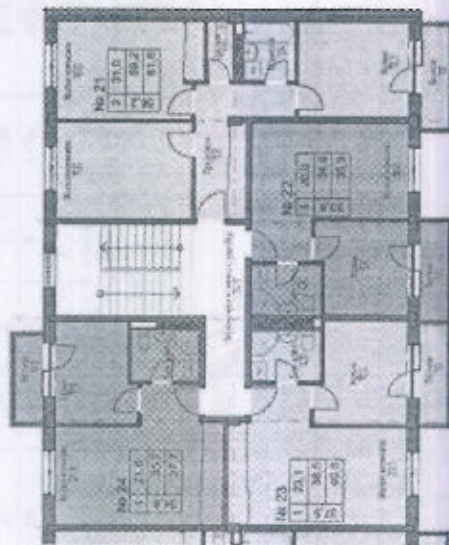
Приложение № 2
к Договору № 1/КНС-2014/Договоры/Литер/И1
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 25 декабря 2014 г.

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	Ква-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь учета площади лоджии/балкона (кв.м.)
21	2	3	2	31,00	58,20
22	2	3	1	20,00	33,60
23	2	3	1	23,10	37,50
24	2	3	1	21,80	34,80



Примечание:

- кв. 21, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 22, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 23, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 24, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

Приложение № 2
к Договору № 1/КНС-2014/Договоры/Литер/И1
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 25 декабря 2014 г.

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

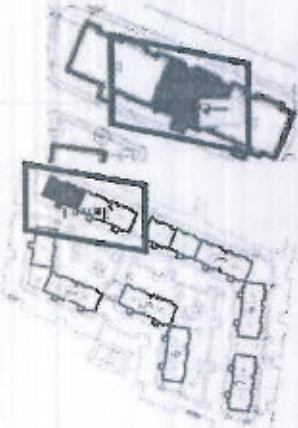
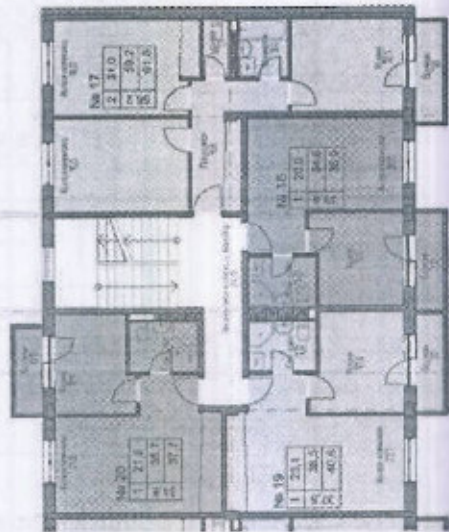


Таблица площадей квартир

№ квартиры	Секция	Этаж	Ква-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь учета площади лоджии/балкона (кв.м.)
17	2	2	2	31,00	58,20
18	2	2	1	20,00	33,60
19	2	2	1	23,10	37,50
20	2	2	1	21,80	34,80



Примечание:

- кв. 17, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 18, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 19, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 20, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

Приложение № 2
к Договору № 1/КНС-2014/Договорной лист №1
Участки в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 25 декабря 2014 г.

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

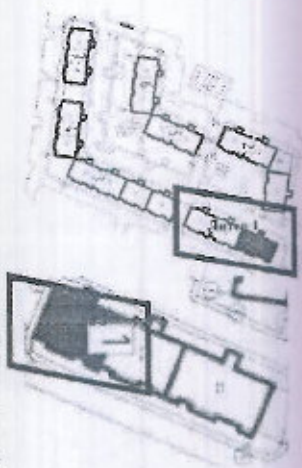
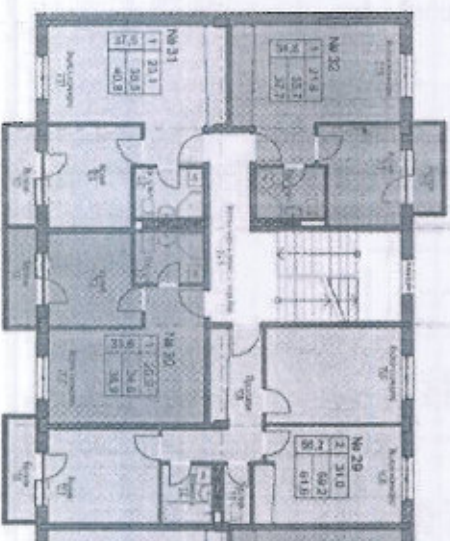


Таблица площади квартир

№ квартиры	Семьи	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади дворовых владений (кв.м.)
29	3	2	2	31,00	58,20
30	3	2	1	20,00	33,60
31	3	2	1	23,10	37,50
32	3	2	1	21,80	34,80



Примечание:

- кв. 29, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 30, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 31, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 32, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

Приложение № 2
к Договору № 1/КНС-2014/Договорной лист №1
Участки в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 25 декабря 2014 г.

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

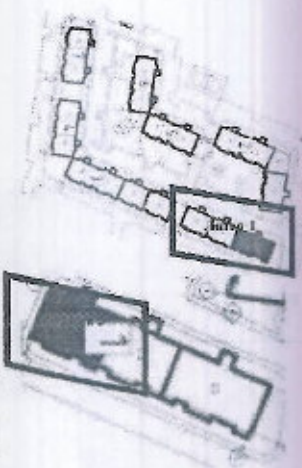
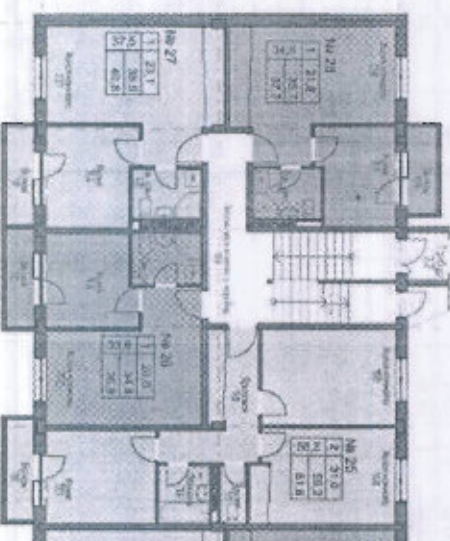


Таблица площади квартир

№ квартиры	Семьи	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади дворовых владений (кв.м.)
25	3	1	2	31,00	58,20
26	3	1	1	20,00	33,60
27	3	1	1	23,10	37,50
28	3	1	1	21,80	34,80



Примечание:

- кв. 25, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 26, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 27, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 28, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

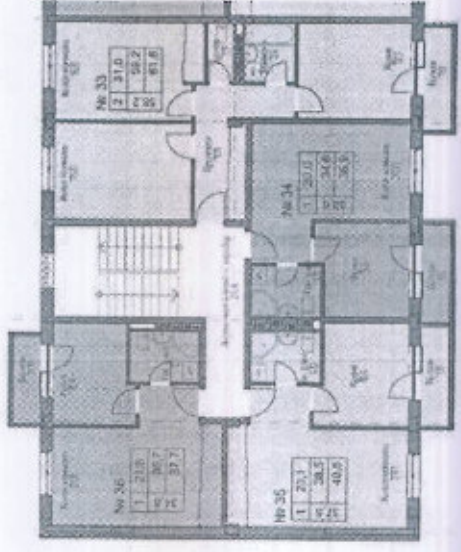
Приложение № 2
к Договору № 1/КНС-2014/Договор/И
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 25 декабря 2014 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения
на плане создаваемого жилого дома и планировкой 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.)
33	3	3	2	31,00	58,20
34	3	3	1	20,00	33,60
35	3	3	1	25,10	37,50
36	3	3	1	21,80	34,80



Примечание:

- кв. 33, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 34, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 35, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 36, подлежащая передаче Участнику долевого строительства



Всего пронумеровано, и
закреплено печатью

(Handwritten signature)



4.1.7. Провести в установленном порядке размещение на торгах в соответствии с Жилищного кодекса Российской Федерации...

4.1.8. По подписанному Протоколу проведения торгов Участник должен предоставить документы, подтверждающие право собственности на Объект долевого строительства...

4.1.9. Провести Участнику доверие строительства жилого дома в соответствии с условиями Договора...

4.1.10. Вносить денежные средства, указанные Участником долевого строительства по Договору, в Единый национальный расчетный счет застройщика...

4.1.11. По письменному требованию Участника доверие строительства жилого дома, указанного в Договоре, застройщик обязан предоставить Участнику доверие строительства жилого дома...

4.2. Указать данные в соответствии с требованиями, указанными в настоящем Договоре...

4.2.1. Определить и довести до сведения участника цену исполнения Договора...

4.2.2. Провести к дате вступления в силу Договора Участника доверие строительства жилого дома...

4.2.3. В случае обременения Объекта долевого строительства для Жилищного кодекса Российской Федерации...

4.2.4. При обращении за государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства...

4.3. Обязательства Застройщика по оплате исполнения обязательств участника долевого строительства...

4.4. Обязательства Участника долевого строительства по оплате исполнения обязательств участника долевого строительства...

4.5. Обязательства участника долевого строительства по оплате исполнения обязательств участника долевого строительства...

5. ПРАВА СТОРОН

5.1.1. Обязать Участника долевого строительства своевременно и своевременно вносить денежные средства...

5.1.2. Внести денежные средства и доплатить в проект строительства...

5.2.1. Обязать участника долевого строительства своевременно вносить денежные средства...

5.2.2. Приступить к исполнению обязательств по оплате в соответствии с условиями Договора...

5.2.3. Обратиться в соответствующий орган государственного учета для оформления фактического владения объектом долевого строительства...

5.2.4. Обратиться в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии на территории Москвы...

5.2.5. Поручить Участнику долевого строительства предоставить документы, подтверждающие наличие денежных средств...

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации...

3.1. Цена настоящего Договора определяется как произведение площади фактической площади Объекта долевого строительства на дату подписания Договора...

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена настоящего Договора определяется как произведение площади фактической площади Объекта долевого строительства на дату подписания Договора...

3.2. Цена 1 кв. метра площади (инженерной и фактической) Объекта долевого строительства составляет 24 000 (двадцать тысяч) рублей 00 копеек.

3.3. Инженерная площадь Объекта долевого строительства составляет 1 440,10 кв. м, что составляет общую сумму в размере 40 322 800 (Сорок миллионов триста двадцать две тысячи восемьсот) рублей 00 копеек.

3.4. Уплата сумм, указанных в п. 3.3. настоящего Договора, производится Участником долевого строительства в срок не позднее 30 июня 2016 года...

3.5. В случае расторжения настоящего Договора до начала строительства Объекта долевого строительства, застройщик возмещает Участнику сумму, уплаченную им за приобретение доли в части Объекта долевого строительства...

3.6. Уплата денежных сумм, указанных в п. 3.3. настоящего Договора, производится Участником долевого строительства в срок не позднее 30 июня 2016 года...

3.6.1. Участник долевого строительства производит уплату (внесение) денежных сумм, указанных в п. 3.3. настоящего Договора, на банковский счет Участника долевого строительства...

3.6.2. Застройщик производит уплату (внесение) денежных сумм, указанных в п. 3.3. настоящего Договора, на банковский счет Участника долевого строительства...

3.7. Денежная сумма, указанная в соответствии с п. 3.4. настоящего Договора, и депозит (вклад) участника долевого строительства, указанные в п. 3.6.1. и 3.6.2. настоящего Договора, подлежат передаче в пользу Участника долевого строительства...

3.8. В силу настоящего Договора не являются залогом Участника долевого строительства по настоящему Договору...

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по Договору.

4.1.2. Начать на государственную регистрацию в установленном законодательстве порядке в Едином национальном расчетном счете Участника долевого строительства...

4.1.3. Немедленно вносить денежные средства, указанные в настоящем Договоре, в соответствии с условиями настоящего Договора...

4.1.4. Предоставить Участнику долевого строительства документы, подтверждающие наличие денежных средств, указанных в настоящем Договоре...

4.1.5. Приступить к исполнению обязательств по оплате в соответствии с условиями Договора...

4.1.6. В случае если строительство Объекта долевого строительства приостановлено или прекращено, то Участник долевого строительства имеет право потребовать от Застройщика возмещения понесенных им расходов...

4.1.7. Провести в установленном порядке размещение на торгах в соответствии с Жилищного кодекса Российской Федерации...

4.1.8. По подписанному Протоколу проведения торгов Участник должен предоставить документы, подтверждающие право собственности на Объект долевого строительства...

Приложение № 1
к Договору № 1 КНС-2015/Департамент/Исполнительный документ/Исполнительный документ
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 07 июля 2015 г.

Перечень квартир, находящихся в Объекте долевого строительства

№	Этаж	Состав	№ квартиры	Этаж	Класс	Жилая площадь (кв.м)	Общая площадь, включая площадь подвала (кв.м)	Общая площадь, включая площадь подвала (кв.м)	Составляющая доля (доля)
1	2	1	2	1	2	30,60	50,90	51,90	1,431 200,00
2	2	1	3	1	1	19,90	34,10	35,10	981 400,00
3	2	1	5	2	3	46,40	76,50	77,50	2 181 200,00
4	2	1	6	2	2	30,60	50,90	51,90	1 431 200,00
5	2	1	7	2	1	19,90	34,10	35,10	981 400,00
6	2	1	8	2	2	42,10	71,90	72,90	2 069 200,00
7	2	1	9	3	3	48,40	78,90	79,90	2 181 200,00
8	2	1	10	3	2	30,60	50,90	51,90	1 431 200,00
9	2	1	11	3	1	19,90	34,10	35,10	981 400,00
10	2	2	13	1	2	31,00	51,00	52,00	1 657 600,00
11	2	2	14	1	1	20,00	33,60	34,60	968 800,00
12	2	2	15	1	1	23,10	37,50	38,50	1 078 000,00
13	2	2	16	1	1	21,80	34,80	35,80	996 600,00
14	2	2	18	2	1	20,00	33,60	34,60	968 800,00
15	2	2	19	2	1	23,10	37,50	38,50	1 078 000,00
16	2	2	20	2	1	21,80	34,80	35,80	996 600,00
17	2	2	21	3	2	31,00	51,00	52,00	1 657 600,00
18	2	2	22	3	1	20,00	33,60	34,60	968 800,00
19	2	2	23	3	1	23,10	37,50	38,50	1 078 000,00
20	2	2	24	3	1	21,80	34,80	35,80	996 600,00
21	2	3	25	1	2	31,00	51,00	52,00	1 657 600,00
22	2	3	26	1	1	20,00	33,60	34,60	968 800,00
23	2	3	27	1	1	23,10	37,50	38,50	1 078 000,00
24	2	3	28	1	1	21,80	34,80	35,80	996 600,00
25	2	3	29	2	2	31,00	51,00	52,00	1 657 600,00
26	2	3	30	2	1	20,00	33,60	34,60	968 800,00
27	2	3	31	2	1	23,10	37,50	38,50	1 078 000,00
28	2	3	32	2	1	21,80	34,80	35,80	996 600,00
29	2	3	33	2	2	31,00	51,00	52,00	1 657 600,00
30	2	3	34	3	1	20,00	33,60	34,60	968 800,00
31	2	3	35	3	1	23,10	37,50	38,50	1 078 000,00
32	2	3	36	3	1	21,80	34,80	35,80	996 600,00
Итого:									
1 440,10									
40 221 900,00									

Всего: 1 440,10 (Одна тысяча сорок четыре целых и одиннадцать десятых) кв.м. незастроенной площади
Объекта долевого строительства на сумму 40 221 900 (Сорок миллионов двести двадцать одна тысяча девятьсот ноль рублей 00 копеек).

12.3. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры в добровольном порядке путем переговоров. При этом пока переговоры продолжаются, стороны не вправе осуществлять, производные операции, так и обещать исполнение обязательств.

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, заявления, жалобы и прочие документы, если они направлены в письменном виде и доставлены по адресу по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением государственной регистрации, кассы и регистратуры по Краснодарскому краю и считаются завершенными с момента такой регистрации.

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

12.8. Перечень помещений к исполнению Договора, составленные Застройщиком, составленных с участием долевого строительства и выполняемых исполнителем 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 земельного участка и кадастровый планчик Объекта долевого строительства.

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик
Общество с ограниченной ответственностью «Квартал Проект»
Место нахождения: 3509064, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Комсомола Гуркина, д. 118, оф. 410
Финансовый адрес: 3509075, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Студия, 174/1
ИНН 2311162046, КПП 231101001
Р/С: 4070281030000001084 в СБ с/сберкасса Унитарный оператор «Сбербанк России»
К/С: 30101810300000009745, БИК: 04030745

Государственный департамент
А.В. КУЗЬМИН



Участник долевого строительства
ООО «УСК «Квартал-Д.ПАРК» «Д.У.» (ИНН № 231101001)
Место нахождения: 123100, г. Москва, Краснопресненская стр., д. 9
ИНН 7702513042, КПП 770201001, ОГРН 104121768
Р/С: 40701810320000000716 в Филиале Территориального ЦБАО Банка «ФК Открытие», г. Москва
К/С: 30101810300000000852, БИК: 04452532

Государственный департамент
Р.Н. ШВЕЦОВ



ООО «СДК-Строй»
По Договору № 40 от 13.04.2015 г.

Андрей ПЕ.



Договор №1/КНС-2015/Домовое строительство. И. Участки в долевой собственности многоквартирного дома от 07 июля 2015 г.

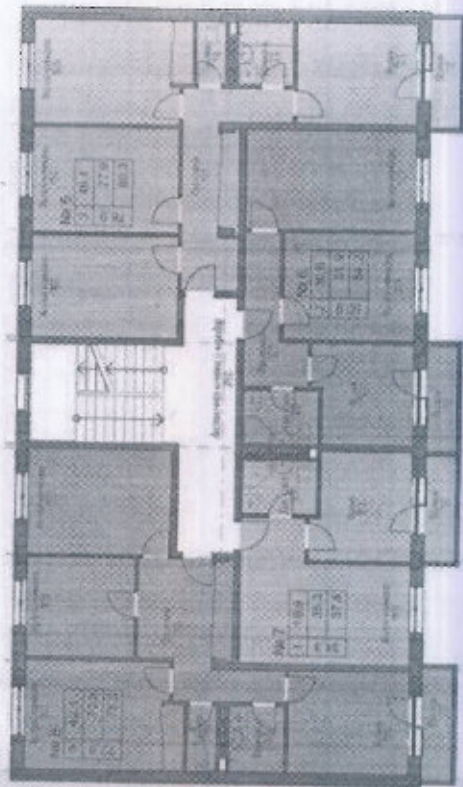
Приложение № 2
к Договору № 1/КНС-2015/Домовое строительство
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 07 июля 2015 г.

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



Таблица планировочной структуры

№ квартиры	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (кв.м.)
5	1	2	3	46,40	76,99
6	1	2	2	30,60	50,90
7	1	2	1	19,90	34,50
8	1	2	3	43,10	72,90



Примечание:

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

Договор №1/КНС-2015/Домовое строительство. И. Участки в долевой собственности многоквартирного дома от 07 июля 2015 г.

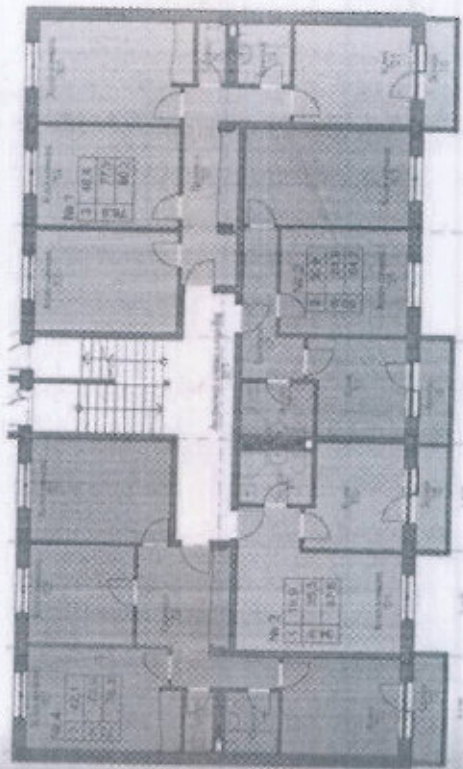
Приложение № 2
к Договору № 1/КНС-2015/Домовое строительство
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 07 июля 2015 г.

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



Таблица планировочной структуры

№ квартиры	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (кв.м.)
2	1	1	2	30,60	50,90
3	1	1	1	19,90	34,50

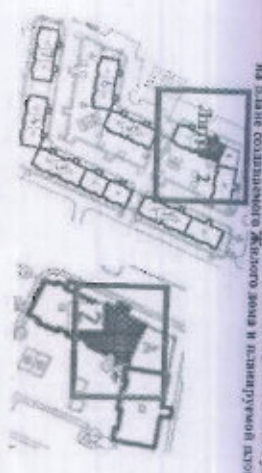


Примечание:

- кв. 2, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 3, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

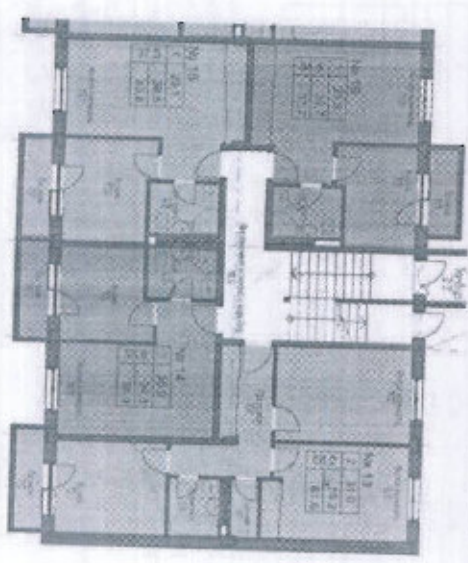
Проектное №2
 № Договора № 1/НС-2015/Договор№2/И/Участки в составе земельного участка №107/001/2015/г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения на плане кадастрового земельного участка и планировкой квартир Объекта долевого строительства



Планировка квартир

№ квартиры	Секция	Этаж	Квадратный метр комнаты	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади лестничных площадок (кв.м.)
13	2	1	2	11,00	58,20
14	2	1	1	20,00	33,60
15	2	1	1	23,10	37,50
16	2	1	1	21,80	34,80



Примечание:

- кв. 13, подвешивать картину
- кв. 14, подвешивать картину
- кв. 15, подвешивать картину
- кв. 16, подвешивать картину

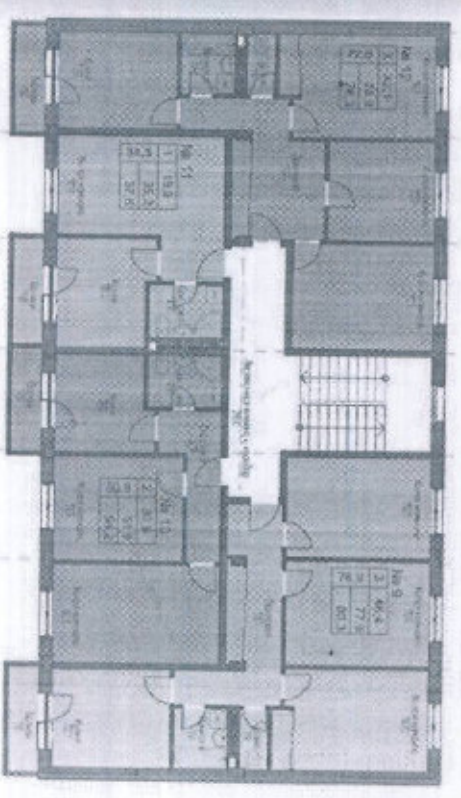
Проектное №2
 № Договора № 1/НС-2015/Договор№2/И/Участки в составе земельного участка №107/001/2015/г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения на плане кадастрового земельного участка и планировкой квартир Объекта долевого строительства



Планировка квартир

№ квартиры	Секция	Этаж	Квадратный метр комнаты	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади лестничных площадок (кв.м.)
9	1	3	3	46,40	76,00
10	1	3	2	30,60	50,00
11	1	3	1	19,90	34,30



Примечание:

- кв. 9, подвешивать картину
- кв. 10, подвешивать картину
- кв. 11, подвешивать картину

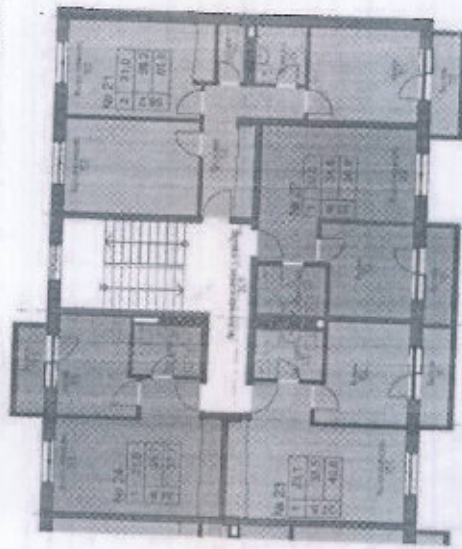
Приложение № 2
к Договору № 18/18-2015/Договор/Договор/211
участия в долевой собственности
многоквартирного дома
от 07 июля 2015 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения
на плане создаваемого жилого дома и планировкой площади Объекта долевого строительства



Таблица площади квартир

№ квартиры	Секция	Этаж	Классовый номер	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (кв.м.)
21	2	3	2	31,00	58,20
22	2	3	1	28,00	43,60
23	2	3	1	23,10	37,50
24	2	3	1	21,80	34,80



Примечание:

- кв. 21, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 22, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 23, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 24, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

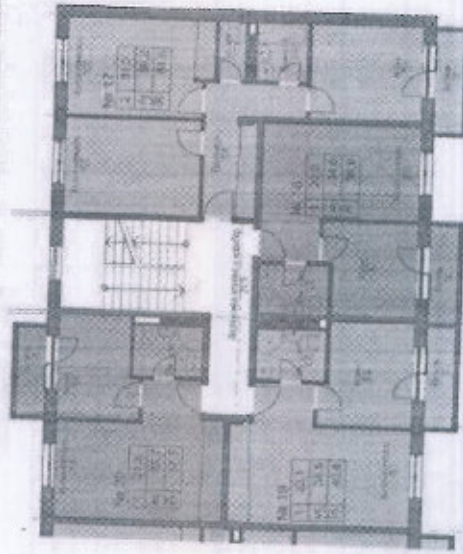
Приложение № 2
к Договору № 18/18-2015/Договор/Договор/211
участия в долевой собственности
многоквартирного дома
от 07 июля 2015 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения
на плане создаваемого жилого дома и планировкой площади Объекта долевого строительства



Таблица площади квартир

№ квартиры	Секция	Этаж	Классовый номер	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (кв.м.)
18	2	2	1	20,00	33,60
19	2	2	1	23,10	37,50
20	2	2	1	21,80	34,80

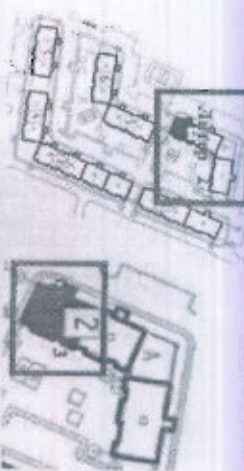


Примечание:

- кв. 18, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 19, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 20, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

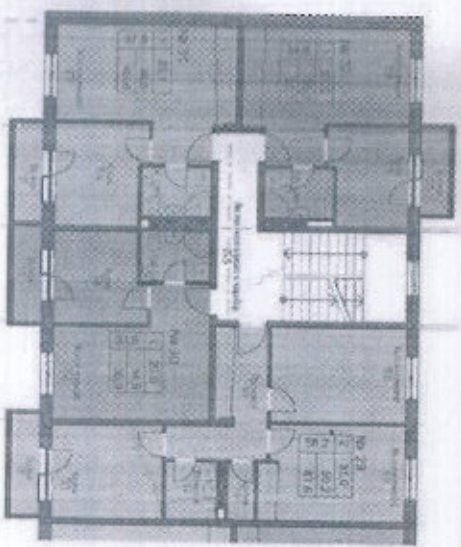
Договор № 1/КНС-2015/Договор/Договор/211 Участок в здании многоквартирного жилого дома, от 07 июля 2015 г.
 Приложение № 2
 к Договору № 1/КНС-2015/Договор/Договор/211
 участка в здании многоквартирного жилого дома
 от 07 июля 2015 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения
 на плане создаваемого Жилого дома и планировкой помещений Объекта долевого строительства



Планировка помещений квартиры

№ квартиры	Состав	Этаж	Качество отделки	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры (с учетом площади холла/коридора) (кв.м.)
29	1	2	2	31,50	58,30
30	1	2	1	20,00	33,40
31	1	2	1	23,00	37,50
32	1	2	1	21,80	34,80

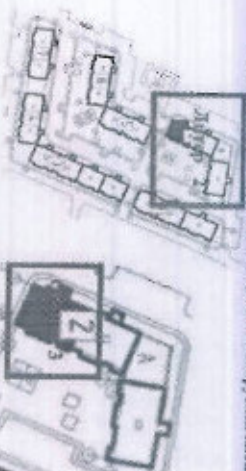


Примечание:

- кв. 29, подшивочная панель
- кв. 30, подшивочная панель
- кв. 31, подшивочная панель
- кв. 32, подшивочная панель

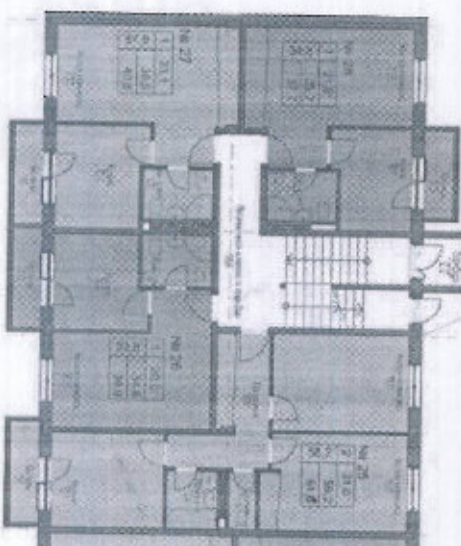
Договор № 1/КНС-2015/Договор/Договор/211 Участок в здании многоквартирного жилого дома, от 07 июля 2015 г.
 Приложение № 2
 к Договору № 1/КНС-2015/Договор/Договор/211
 участка в здании многоквартирного жилого дома
 от 07 июля 2015 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения
 на плане создаваемого Жилого дома и планировкой помещений Объекта долевого строительства



Планировка помещений квартиры

№ квартиры	Состав	Этаж	Качество отделки	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры (с учетом площади холла/коридора) (кв.м.)
25	1	1	2	31,00	58,20
26	1	1	1	20,00	33,80
27	1	1	1	23,00	37,50
28	1	1	1	21,80	34,80



Примечание:

- кв. 24, подшивочная панель
- кв. 25, подшивочная панель
- кв. 27, подшивочная панель
- кв. 28, подшивочная панель

Приложение № 2
к Договору № 10/НС-2015/ЗГ от 21.08.2015 г. № 10/НС-2015/ЗГ от 21.08.2015 г.
участия в долевой строительстве многоквартирного жилого дома

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения на плане создаваемого Жилого дома и планировочной площади Объекта долевого строительства от 07 июля 2015 г.

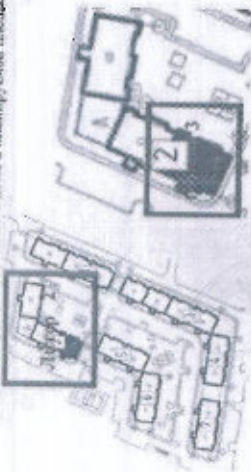
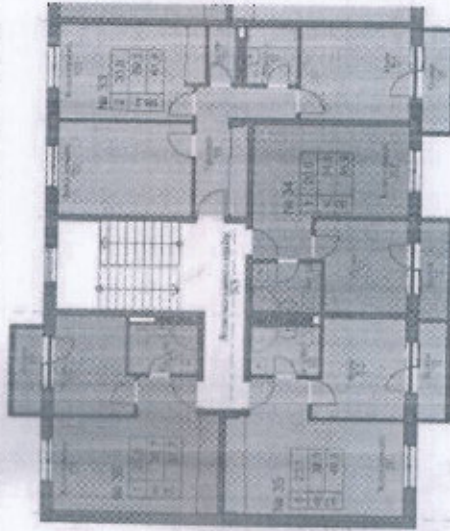


Таблица площадей квартир

№ квартиры	Спация	Этаж	Классовая комната	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади подвальных помещений (кв.м.)
33	3	3	2	31,00	58,20
34	3	3	1	20,00	35,68
35	3	3	1	23,10	37,59
36	3	3	1	21,87	34,80



Присоединение:

- кв. 33, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 34, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 35, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 36, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

Исполняющий обязанности
21.08.2015

Договор долевого участия
21.08.2015

Итого пронумеровано, пронито и скреплено печатью



- отделка стен в квартирах - Улучшения штукатурка;
- стены (внутренняя сторона перегородки) во блоках/квартирах - в соответствии с проектом;
- полочки в квартирах - без отделки, поверхность не должна иметь углубов (глубина выемки не более 2 мм);
- установка окон, дверей и балконных дверей - по ПХЗ, с одинарными стеклопакетами, с установочной фурнитурой, с устройством откосов, отливов и подоконников;
- установка входной металлической двери в каждую квартиру с установочной фурнитурой, с устройством откосов;
- Установка межкомнатных дверей - мет. откосы не штукатурятся;
- системы отопления - согласно проекту с установкой радиаторов/конвекторов, с заливкой и регулировкой радиаторов;
- система газоснабжения - установка напольного газового котла во кухню с устройством дымохода и контура закисления; монтаж стояков с отводом и поперечной запорной для подключения газовой плиты;
- система водоснабжения - предусматривается ввод холодной воды в каждую квартиру, с установкой электрических счетчика и сантехнической сантехники; установка в соответствии с проектом;
- система канализации - установка без установки вентиляционных решеток в квартирах;
- система водоснабжения - согласно проекту с монтажом стояков холодной и горячей водоснабжения с установкой отсечных кранов предохранительных для установки водометра. Водометры передаются на установку с установочной комплектацией. Установка и приобретение запорной арматуры на сантехнические приборы и сантехникальные приборы предусматриваются только в помещениях общего пользования по проекту, включая трубы к сантехническим приборам не предусматриваются; под водоподогреватель, монтируются отводы с вентиляцией запорными;
- система канализации - монтаж стояков с отводом и холодной запорной на стояке, подвода труб к сантехническим приборам не предусматривается;
- устройство дымохода и труб устанавливаются в каждой квартире. Стены дымоудаления - по проекту;
- устройство дымохода и труб устанавливаются в каждой квартире. Стены дымоудаления - по проекту;

Улучшения в соответствии с проектом. «Каналы-инвестиции в строительство» при возведении здания собственности на Объект долевого строительства, который не может быть отнесен к праву собственности 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 до строительства (создания) Объекта долевого строительства.
- 1.6. Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства - суммарная площадь квартир (вместительная площадь) в многоквартирном доме, подлежащая застройке (созданию) в соответствии с проектной документацией Застройщика.
- 1.7. Фактическая площадь Объекта долевого строительства - суммарная площадь квартир и помещений их общей жилой площади с учетом поправок коэффициентов (0,5 и 0,3 соответственно) государственного учета и определяется в соответствии с техническим паспортом в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

1.8. Порядок определения фактической площади, указанной в п. 1.7. настоящего Договора, применяется в том числе, в 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 в области долевого строительства застройщиком и заказчиком в соответствии с проектной документацией застройщика.

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 строительство, Участнику долевого строительства в составе многоквартирного дома, указанного в п. 1.3. настоящего Договора, предоставить в собственность Участнику долевого строительства объект долевого строительства, являющийся частью многоквартирного жилого дома.

2.2. Срок ввода Жилого дома в эксплуатацию - 2 полугодие 2016 года. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства - до 30 августа 2016 года, но не позднее 30 сентября 2016 года.

2.3. Объект долевого строительства - объект долевого строительства, расположенный по адресу: г. Краснодар, ул. ЛитерЗЖ, д. 1 (Пять) лет с даты его передачи Участнику долевого строительства.

**ДОГОВОР № 1/НС-2015/ЛитерЗЖ
УЧАСТНИКА В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

г. Краснодар
07 июля 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Красноград Промекс», зарегистрированное в городе Краснодаре Инспекцией Федеральной налоговой службы №4 по городу Краснодару 23 сентября 2015 года в основном государственном регистрационном номере 1133311011559 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 23 № 088755481), именуемое «закрытым» обществом с ограниченной ответственностью «Красноград Промекс», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Общества Курдюмова Александра Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания КаналЪ-Инвестиции», именуемое в дальнейшем «УК», действующее на основании Устава, с одной стороны, и Государственное учреждение «Управляющая компания КаналЪ-Инвестиции», именуемое в дальнейшем «УК», действующее на основании Устава, с одной стороны, и

Генерального директора Общества Шеметова Романа Николаевича, действующего на основании Устава, и Прямое доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КаналЪ-Инвестиции» в строительстве, зарегистрированным в Едином государственном реестре недвижимости «КаналЪ-Инвестиции» № 50/025/2015/0055, именуемое «Участник долевого строительства», в лице

Генерального директора Общества Шеметова Романа Николаевича, действующего на основании Устава, и Прямое доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КаналЪ-Инвестиции» в строительстве, зарегистрированным в Едином государственном реестре недвижимости «КаналЪ-Инвестиции» № 50/025/2015/0055, именуемое «Участник долевого строительства», в лице

Генерального директора Общества Шеметова Романа Николаевича, действующего на основании Устава, и Прямое доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КаналЪ-Инвестиции» в строительстве, зарегистрированным в Едином государственном реестре недвижимости «КаналЪ-Инвестиции» № 50/025/2015/0055, именуемое «Участник долевого строительства», в лице

Генерального директора Общества Шеметова Романа Николаевича, действующего на основании Устава, и Прямое доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КаналЪ-Инвестиции» в строительстве, зарегистрированным в Едином государственном реестре недвижимости «КаналЪ-Инвестиции» № 50/025/2015/0055, именуемое «Участник долевого строительства», в лице

Генерального директора Общества Шеметова Романа Николаевича, действующего на основании Устава, и Прямое доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КаналЪ-Инвестиции» в строительстве, зарегистрированным в Едином государственном реестре недвижимости «КаналЪ-Инвестиции» № 50/025/2015/0055, именуемое «Участник долевого строительства», в лице

Генерального директора Общества Шеметова Романа Николаевича, действующего на основании Устава, и Прямое доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КаналЪ-Инвестиции» в строительстве, зарегистрированным в Едином государственном реестре недвижимости «КаналЪ-Инвестиции» № 50/025/2015/0055, именуемое «Участник долевого строительства», в лице

Генерального директора Общества Шеметова Романа Николаевича, действующего на основании Устава, и Прямое доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КаналЪ-Инвестиции» в строительстве, зарегистрированным в Едином государственном реестре недвижимости «КаналЪ-Инвестиции» № 50/025/2015/0055, именуемое «Участник долевого строительства», в лице

Генерального директора Общества Шеметова Романа Николаевича, действующего на основании Устава, и Прямое доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КаналЪ-Инвестиции» в строительстве, зарегистрированным в Едином государственном реестре недвижимости «КаналЪ-Инвестиции» № 50/025/2015/0055, именуемое «Участник долевого строительства», в лице

Генерального директора Общества Шеметова Романа Николаевича, действующего на основании Устава, и Прямое доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КаналЪ-Инвестиции» в строительстве, зарегистрированным в Едином государственном реестре недвижимости «КаналЪ-Инвестиции» № 50/025/2015/0055, именуемое «Участник долевого строительства», в лице

Генерального директора Общества Шеметова Романа Николаевича, действующего на основании Устава, и Прямое доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КаналЪ-Инвестиции» в строительстве, зарегистрированным в Едином государственном реестре недвижимости «КаналЪ-Инвестиции» № 50/025/2015/0055, именуемое «Участник долевого строительства», в лице

Генерального директора Общества Шеметова Романа Николаевича, действующего на основании Устава, и Прямое доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КаналЪ-Инвестиции» в строительстве, зарегистрированным в Едином государственном реестре недвижимости «КаналЪ-Инвестиции» № 50/025/2015/0055, именуемое «Участник долевого строительства», в лице

Генерального директора Общества Шеметова Романа Николаевича, действующего на основании Устава, и Прямое доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КаналЪ-Инвестиции» в строительстве, зарегистрированным в Едином государственном реестре недвижимости «КаналЪ-Инвестиции» № 50/025/2015/0055, именуемое «Участник долевого строительства», в лице

Генерального директора Общества Шеметова Романа Николаевича, действующего на основании Устава, и Прямое доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КаналЪ-Инвестиции» в строительстве, зарегистрированным в Едином государственном реестре недвижимости «КаналЪ-Инвестиции» № 50/025/2015/0055, именуемое «Участник долевого строительства», в лице

Генерального директора Общества Шеметова Романа Николаевича, действующего на основании Устава, и Прямое доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КаналЪ-Инвестиции» в строительстве, зарегистрированным в Едином государственном реестре недвижимости «КаналЪ-Инвестиции» № 50/025/2015/0055, именуемое «Участник долевого строительства», в лице

Генерального директора Общества Шеметова Романа Николаевича, действующего на основании Устава, и Прямое доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КаналЪ-Инвестиции» в строительстве, зарегистрированным в Едином государственном реестре недвижимости «КаналЪ-Инвестиции» № 50/025/2015/0055, именуемое «Участник долевого строительства», в лице

4.1.7. Получить в установленном порядке разрешения 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 правоустанавливающего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства в продажу и провозимые в соответствии с требованиями.

Основанием для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства является документ, подтверждающий факт его передачи (создание, - изменение по виду в многоквартирном доме жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, и прекращение действия Объекта долевого строительства).

4.1.9. Передать Участнику долевого строительства копию кадастрового паспорта на Объект долевого строительства для жилой доли в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты его получения.

4.1.10. Возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору, и уплатить проценты в случае пролонгации сроков предоставления и в других случаях, указанных в договоре, подтвержденной письменным требованием передать Участнику долевого строительства документ, подтверждающий государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства, а также в случае пролонгации сроков предоставления и в других случаях, указанных в договоре.

4.2. Участник долевого строительства обязан:

4.2.1. Осуществлять и полностью выполнять оплату цены договора Договора.

4.2.2. Присутствовать к приему Объекта долевого строительства до акта 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 своевременно 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 Строителем передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства, за исключением обязательств, возложенных на Застройщика в течение предельного срока по Объекту долевого строительства.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подлинными документами и платежными средствами жилого участка, в котором расположен Объект долевого строительства, по акцептированному Строителем передаточному акту.

4.5. Участник долевого строительства выдает согласие на формирование и предоставление Страны, а также выделение земельного участка под Объектом долевого строительства и постановку его на кадастровый учет, а также выдает свое согласие на включение соответствующего земельного участка в Договор передачи земельного участка, заключенный между организациями, владеющими участком и Застройщиком.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Осуществлять Участнику долевого строительства строительство в соответствии с проектом права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.2. Вносить изменения и дополнения в проект строительства.

5.1.3. Учетным долевым строительством вправе:

5.1.1. Осуществлять строительство Застройщиком в соответствии (создание) Объекта долевого строительства.

5.1.2. Получить результаты учета в долевого строительства в виде Объекта долевого строительства, указанного в Пределах № 1 к настоящему Договору, обеспечить оплату по настоящему Договору в полном объеме.

5.1.3. Обращаться в соответствующие органы государственного учета для определения фактической площади (площади) общего имущества Объекта долевого строительства.

5.1.4. Организовать в Учредительном федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю в соответствии с подзаконными регулирующими актами обязанности по предоставлению информации после подписания с Застройщиком передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.1.5. Запрещается от Застройщика предоставлять документы, подтверждающие наличие использования земельного участка, указанного в Пределах № 1 к настоящему Договору, для размещения Договора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Застройщик несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору. Стороны, не исполнившие обязательства по настоящему договору, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.2. Участник долевого строительства несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору. Стороны, не исполнившие обязательства по настоящему договору, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Частичный срок на техническое и инженерное оборудование, монтаж в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года с даты подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

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

7. ЦЕНА ДОГОВОРА

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

7.2. Цена 1 кв.м. площади (площади) Объекта долевого строительства составляет:

29 000 (двадцать тысяч) рублей 00 копеек.

7.3. Инвесторская плата Объекта долевого строительства составляет 2 010,00 кв.м., что составляет денежной суммой в размере 58 448 000 (Пятьдесят восемь миллионов четыреста тысяч восемьсот сорок одна тысяча) рублей 00 копеек. Указанная денежная сумма оплачивается Участником долевого строительства к строительству в срок, указанный в п. 3.3. настоящего Договора, производится Участником долевого строительства поэтапно в срок не позднее 30 июля 2016 года, но не ранее даты следующего за датой государственной регистрации настоящего Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

7.4. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Строителя:

7.4.1. В случае расторжения договора участником и фактически площади Объекта долевого строительства, стороны пролонгируют передачу земельного участка участником и фактически площади Объекта долевого строительства, указанного в п. 3.3. настоящего Договора, исходя из цены 1 кв.метра, указанной в п. 7.2. настоящего Договора.

7.4.2. Уплата денежной суммы, рассчитанной в результате определения фактической площади Объекта долевого строительства в порядке, указанной в п. 7.3. настоящего Договора, производится Строителем в соответствии с условиями Договора.

7.4.3. Участник долевого строительства производит уплату (оплату) денежной суммы, рассчитанной Строителем на основании данных 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 7.2. настоящего Договора, на количество квадратных метров, составляющих разницу между фактической и инвесторской площадью.

7.4.4. Уплата (оплата) денежной суммы производится Участником долевого строительства в течение пяти (пяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего уведомления и копии технического плана на Объект долевого строительства либо жилого дома.

7.4.5. Застройщик пролонгирует уплату (оплату) денежной суммы, рассчитанную как произведение цены квадратного метра, составляющего разницу между инвесторской и фактической площадью. Уплата (оплата) денежной суммы производится Застройщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения уведомления участником Застройщиком Участнику долевого строительства либо жилого дома, но не позднее даты предоставления к передаче.

7.5. Денежная сумма, указанная в соответствии с п. 7.4. настоящего Договора, и доплата (оплата) денежной суммы, произведенные в соответствии с п.п. 7.4.1, и 7.4.2. настоящего Договора, ходят в пользу настоящего Договора.

7.6. В пользу настоящего Договора не вносятся затраты Участника долевого строительства на оформление Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.3. настоящего Договора, и собственности.

8. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

8.1. Застройщик обязуется:

8.1.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по Договору.

8.1.2. Получить на государственном регистрационном постановке Договор в установленном законом порядке в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты его подписания.

8.1.3. Возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства, и копию правоустанавливающего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в продажу и провозимые в соответствии с требованиями.

8.1.4. 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 получения соответствующего запроса.

8.1.5. Передать Участнику долевого строительства соответствующий документ, являющийся основанием для уплаты Договора, требования технического регламента, проектной документации и документов, подтверждающих выполнение обязательств по настоящему договору, и также иные обязательные требования, не противящиеся законодательству Российской Федерации.

8.1.6. В случае если строительство (создание) жилого дома не может быть завершено в предусмотренный срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан уведомить Участника долевого строительства соответствующим образом и предоставить об этом информацию. Объект долевого строительства, строительство которого приостановлено по инициативе Застройщика, считается неисполненным. Исполнение предусмотренного договором срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется

9.1. Уступка Участником долевого строительства права требования при требовании по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора, либо с односторонним переводом долга на Участника долевого строительства. Исполнение Застройщиком выданных его обязательств на период исполнения обязательств участника долевого строительства не освобождает его от уплаты цены Договора иному лицу.

9.2. Уступка при требовании по Договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости, а также в Едином государственном реестре недвижимости. Уступка при требовании по Договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

9.3. Уступка Участником долевого строительства права требования 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 выплате Участнику долевого строительства денежных средств, внесенных Участником долевого строительства в случае, предусмотренных Федеральным законом и (или) настоящим Договором, а также обязательств Застройщика по выплате Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в соответствии с условиями настоящего Договора, Застройщик гарантирует, что в течение всего срока действия обязательств по настоящему Договору он будет обеспечивать исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства, в том числе посредством регистрации Договора и (или) Федерального закона денежных средств, с момента подписания 33 282 кв.м. с кадастровым номером 23:43:0126007-2384, расположенный по адресу: Краснодарский край, Промышленный индустриальный округ, город Краснодар, проезд 1-й Длинновский, дом 102, Удостоверение требований Участника долевого строительства по передаче жилого помещения в собственность в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

10.2. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика. Застройщик и исполнитель или исполнительные органы государственной власти субъекта Российской Федерации обеспечивают исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

10.3. Застройщик в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора обязан довести до сведения Участника долевого строительства условия страхования, заключенного в страховой организации, которая осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика, а также предоставить Участнику долевого строительства копию договора страхования гражданской ответственности Застройщика по настоящему Договору.

11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

11.1. Стороны, не исполнившие или ненадлежащим образом исполнившие свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несут ответственность, если не докажут, что выполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредостережимых обстоятельств непреодолимой силы. Стороны Договора отвечают также: в случае стихийного бедствия, землетрясения, вандализма, удар молнии, оползня и т.п.), землетрясения, если пожар и ураган, возникшие в результате стихийного бедствия, произошли не по вине Сторон, нормативные и неформативные акты органов власти в управлении, а также их действия или бездействия, препятствующие исполнению Сторонами своих обязательств; боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые являются форс-мажорными обстоятельствами.

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны Договора отвечают также: в случае стихийного бедствия, землетрясения, вандализма, удар молнии, оползня и т.п.), землетрясения, если пожар и ураган, возникшие в результате стихийного бедствия, произошли не по вине Сторон, нормативные и неформативные акты органов власти в управлении, а также их действия или бездействия, препятствующие исполнению Сторонами своих обязательств; боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые являются форс-мажорными обстоятельствами.

11.3. При этом срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого обстоятельство или последствие, вызвавшие эти обстоятельства, сохраняются. Стороны, не исполнившие или ненадлежащим образом исполнившие свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несут ответственность, если не докажут, что выполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредостережимых обстоятельств непреодолимой силы. Стороны Договора отвечают также: в случае стихийного бедствия, землетрясения, вандализма, удар молнии, оползня и т.п.), землетрясения, если пожар и ураган, возникшие в результате стихийного бедствия, произошли не по вине Сторон, нормативные и неформативные акты органов власти в управлении, а также их действия или бездействия, препятствующие исполнению Сторонами своих обязательств; боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые являются форс-мажорными обстоятельствами.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством. Обязательства Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные положениями настоящего Договора, регламентируются Гражданским кодексом, Федеральным законом и актами нормативного характера актов Российской Федерации.

6.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платы Участник долевого строительства уведомляет Застройщика письменно (лично) в течение одной рабочей недели с момента подписания Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы процентов 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 уведомляет Участника долевого строительства письменно (лично) в течение одной рабочей недели с момента подписания Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, 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 подписанному 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.

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 августа 2016 года, не позднее 60 (Шестидесяти) рабочих дней с даты Жилого дома в эксплуатацию.

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

7.5. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта и передачи 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 действующего законодательства, 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 условии Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора 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 потребовать односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства переходит 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 отступлением от условий настоящего Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые влекут за собой нарушение действующего законодательства, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков силами Застройщика в разумный срок.

8. РАСТВОРЕНИЕ ДОГОВОРА

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

- в случае, если Застройщик пропустил установленный в рамках дела о банкротстве, существующий расхождений между внесудебной и фактической исполнением работ по договору в Объект долевого строительства согласно п. 1.3 Договора, при этом существующим расхождением является площадь более чем на 20 (Двадцать) процентов или увеличение 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 3 (Три) месяца.

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством, либо по решению суда в судебном порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

8.2. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

8.3. При расторжении настоящего Договора взаимоотношения Сторон по договору внесенных в Едином государственном реестре недвижимости денежных средств и уплате неустоек регулируются положениями действующего законодательства.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

Документ №1/КНС-2015/Договорной/Договор 3/И. Участок в области строительства нег. многоквартирного дома, от 07 июля 2015г.

42	3	4	42	2	1	20,00	33,60	34,60	968 800,00
43	3	4	43	2	1	23,10	37,50	38,50	1 078 000,00
44	3	4	44	2	1	21,80	34,80	35,70	999 600,00
45	3	4	45	3	2	31,60	56,20	59,20	1 657 600,00
46	3	4	46	3	1	20,00	33,60	34,60	968 800,00
47	3	4	47	3	1	23,10	37,50	38,50	1 078 000,00
48	3	4	48	3	1	21,80	34,80	35,70	999 600,00
Итого:									2 016,00

Всего: 2 016,00 (Две тысячи шестнадцать целых) кв.м. инвестированной площади Объекта долевого строительства на сумму 56 448 800 (Пятьдесят шесть миллионов четыреста сорок восемь тысяч) рублей 00 копеек.

Документ №1/КНС-2015/Договорной/Договор 3/И. Участок в области строительства нег. многоквартирного дома, от 07 июля 2015г.

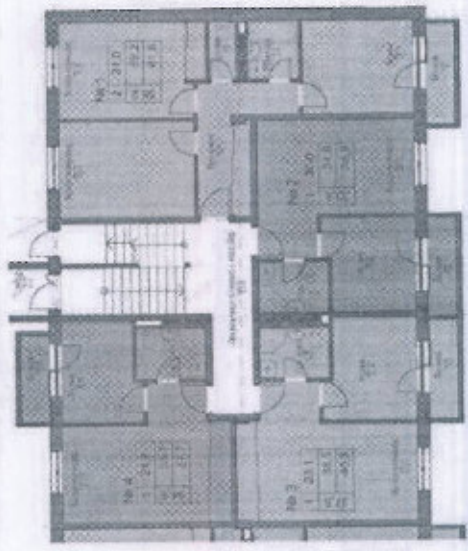
Приложение № 2
к Договору №1/КНС-2015/Договорной/Договор 3/И
участка в области строительства
многоквартирного дома
от 07 июля 2015 г.

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



Таблица планировки помещений

№ квартиры	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади долевой зона (кв.м.)
1	1	1	2	31,60	58,20
2	1	1	1	20,00	33,60
3	1	1	1	23,10	37,50
4	1	1	1	21,80	34,80



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

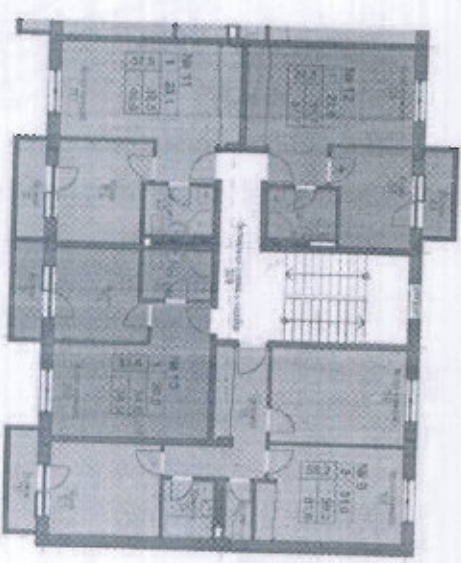
Примечание № 1
к Договору №1/КПРС-2015/Договор №1/Договор
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 07 июля 2015 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения
на плане кадастрового земельного участка и планировки территории Объекта долевого строительства



Таблица количественной информации

№ группы	Секция	Этаж	Кол-во квартир	Жилая площадь квартир (кв.м.)	Общая площадь участка, без учета площади дворовой территории (кв.м.)
9	1	3	2	31,00	58,20
10	1	3	1	20,00	53,60
11	1	3	1	23,10	57,50
12	1	3	1	21,80	54,80



Примечание:

- № 9, подводящая перегородка Участия долевого строительства
- № 10, подводящая перегородка Участия долевого строительства
- № 11, подводящая перегородка Участия долевого строительства
- № 12, подводящая перегородка Участия долевого строительства

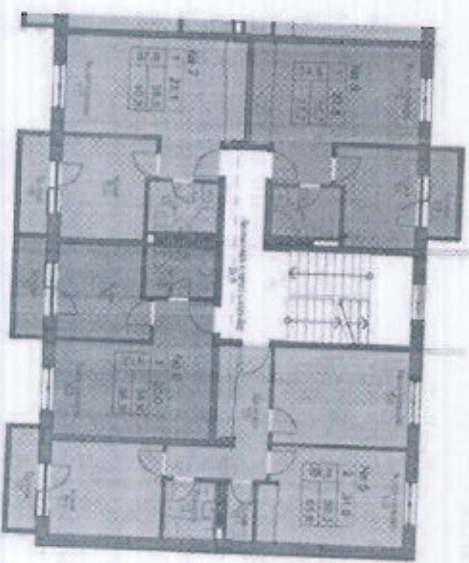
Примечание № 2
к Договору №1/КПРС-2015/Договор №2/Договор
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 07 июля 2015 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения
на плане кадастрового земельного участка и планировки территории Объекта долевого строительства



Таблица количественной информации

№ группы	Секция	Этаж	Кол-во квартир	Жилая площадь квартир (кв.м.)	Общая площадь участка, без учета площади дворовой территории (кв.м.)
5	1	2	2	31,00	58,20
6	1	2	1	20,00	53,60
7	1	2	1	23,10	57,50
8	1	2	1	21,80	54,80



Примечание:

- № 5, подводящая перегородка Участия долевого строительства
- № 6, подводящая перегородка Участия долевого строительства
- № 7, подводящая перегородка Участия долевого строительства
- № 8, подводящая перегородка Участия долевого строительства

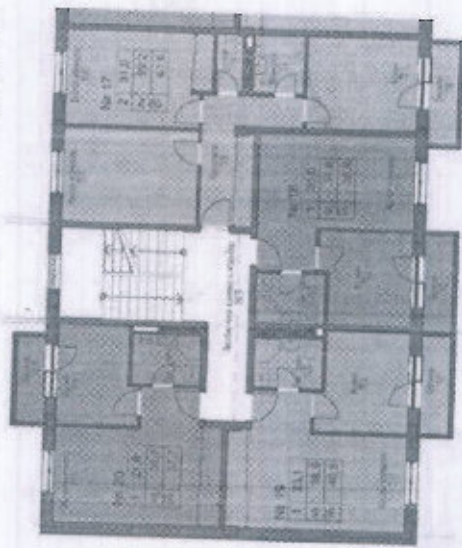
Применение № 2
к Договору №1/ЖИС-2015/Липовский/Липер 2/И
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 07 июля 2015 г.

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.)
17	2	2	2	31,00	38,20
18	2	2	1	20,00	33,60
19	2	2	1	23,10	37,50
20	2	2	1	21,80	34,80



Примечание:

- кв. 17, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 18, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 19, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 20, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

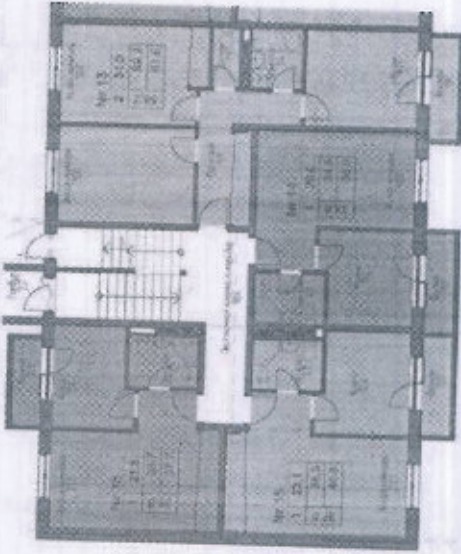
Применение № 2
к Договору №1/ЖИС-2015/Липовский/Липер 3/И
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 07 июля 2015 г.

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.)
13	2	1	2	31,00	38,20
14	2	1	1	20,00	33,60
15	2	1	1	23,10	37,50
16	2	1	1	21,80	34,80



Примечание:

- кв. 13, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 14, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 15, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 16, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

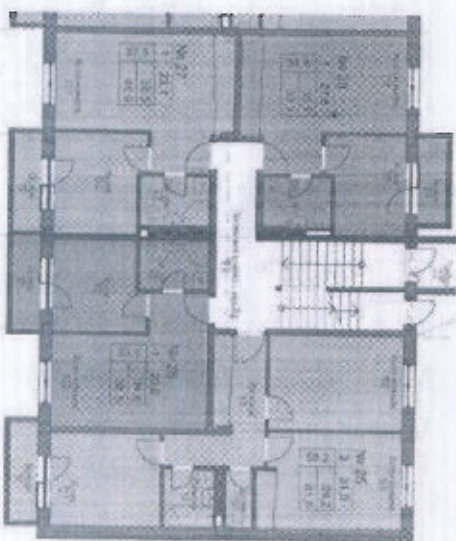
Приложение № 2
к Договору №1/НПЧ-2015/Исполнитель/Литер 3/И
участия в долевой собственности
многоквартирного дома
от 07 июля 2015г.

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



Планировка помещений квартиры

№ квартиры	Сетиона	Этаж	Количество комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади долевой собственности (кв.м.)
25	3	1	2	31,00	38,20
26	3	1	1	20,00	33,60
27	3	1	1	23,30	37,50
28	3	1	1	21,80	34,80

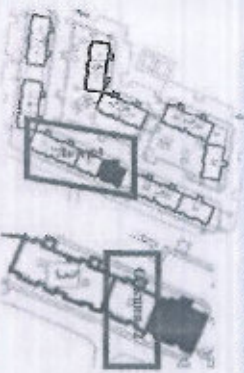


Примечание:

- кв. 25, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 26, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 27, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 28, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

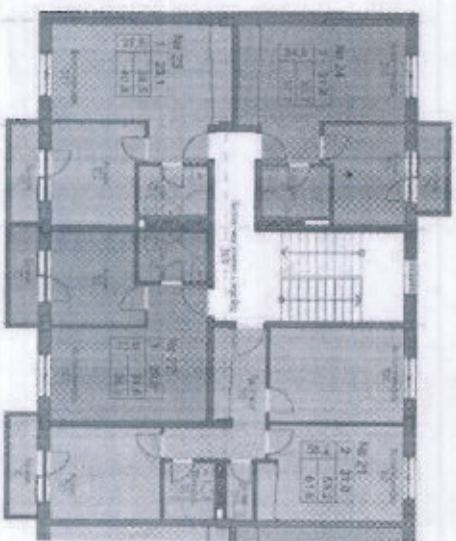
Приложение № 2
к Договору №1/НПЧ-2015/Исполнитель/Литер 3/И
участия в долевой собственности
многоквартирного дома
от 07 июля 2015г.

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



Планировка помещений квартиры

№ квартиры	Сетиона	Этаж	Количество комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади долевой собственности (кв.м.)
21	2	3	2	31,60	38,20
22	2	3	1	26,00	33,60
23	2	3	1	23,10	37,50
24	2	3	1	21,80	34,80



Примечание:

- кв. 21, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 22, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 23, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 24, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

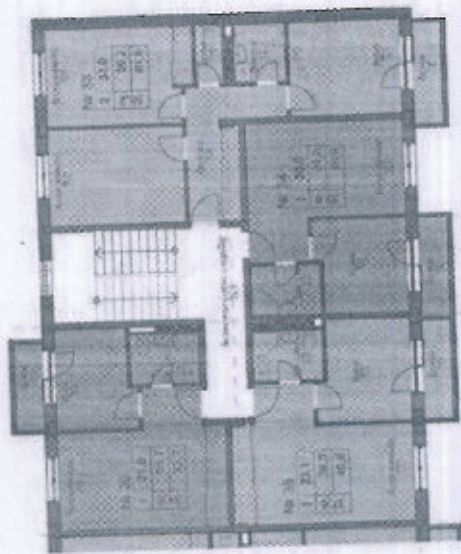
Приложение № 2
к Договору №1/КНС-2015/Зачисление/Договор №1
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 07 июля 2015 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения
на плане создаваемого жилого дома и планировкой помещений Объекта долевого строительства



Таблица помещений квартир

№ квартиры	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (кв.м.)
33	3	3	2	31,20	38,20
34	3	3	1	20,88	33,60
35	3	3	1	23,10	37,50
36	3	3	3	21,30	34,80



- Примечание:
- кв. 33, подкашанная перелаче Участнику долевого строительства
 - кв. 34, подкашанная перелаче Участнику долевого строительства
 - кв. 35, подкашанная перелаче Участнику долевого строительства
 - кв. 36, подкашанная перелаче Участнику долевого строительства

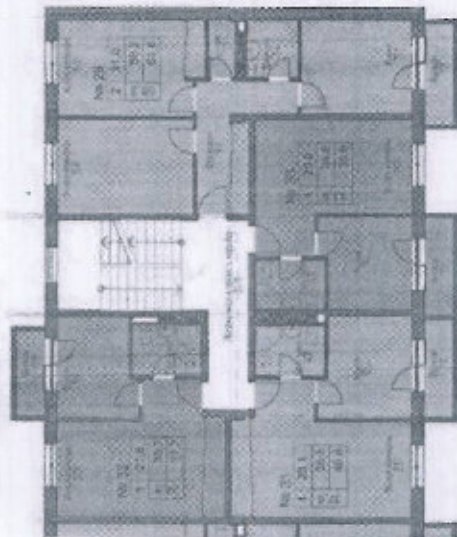
Приложение № 2
к Договору №1/КНС-2015/Зачисление/Договор №1
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 07 июля 2015 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения
на плане создаваемого жилого дома и планировкой помещений Объекта долевого строительства



Таблица помещений квартир

№ квартиры	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (кв.м.)
29	3	2	2	31,08	38,20
30	3	2	1	20,88	33,60
31	3	2	1	23,10	37,50
32	3	2	1	21,00	34,80



- Примечание:
- кв. 29, подкашанная перелаче Участнику долевого строительства
 - кв. 30, подкашанная перелаче Участнику долевого строительства
 - кв. 31, подкашанная перелаче Участнику долевого строительства
 - кв. 32, подкашанная перелаче Участнику долевого строительства

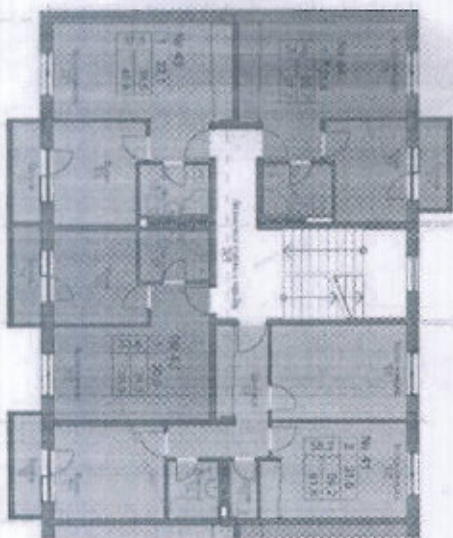
Договор № 12/С-2015/ЗАО/СЗ/Домовлад №1/с/у/с/д/и в долевое участие с определением индивидуальных долей от 07 июля 2015 г.
 в Договору №12/С-2015/ЗАО/СЗ/Домовлад №1/с/у/с/д/и
 Участия в долевом строительстве
 многоквартирного дома
 от 07 июля 2015 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местонахождения
 на плане кадастрового Жилого дома и планировочной площадке Объекта долевого строительства



Таблица планировки квартиры

№ квартиры	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади служебных помещений (кв.м.)
41	4	1	2	31,00	58,20
42	4	2	1	20,00	33,60
43	4	2	1	23,10	37,50
44	4	2	1	21,80	34,80



Примечание:

- кв. 41, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 42, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 43, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 44, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

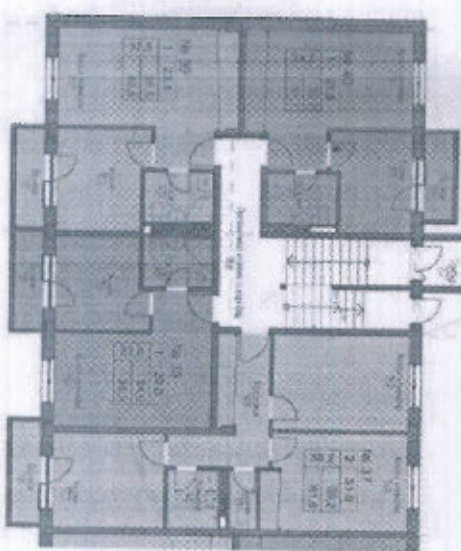
Договор № 12/С-2015/ЗАО/СЗ/Домовлад №2/с/у/с/д/и в долевое участие с определением индивидуальных долей от 07 июля 2015 г.
 в Договору №12/С-2015/ЗАО/СЗ/Домовлад №2/с/у/с/д/и
 Участия в долевом строительстве
 многоквартирного дома
 от 07 июля 2015 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местонахождения
 на плане кадастрового Жилого дома и планировочной площадке Объекта долевого строительства



Таблица планировки квартиры

№ квартиры	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади служебных помещений (кв.м.)
37	4	1	2	31,00	58,20
38	4	1	1	20,00	33,60
39	4	1	1	23,10	37,50
40	4	1	1	21,80	34,80



Примечание:

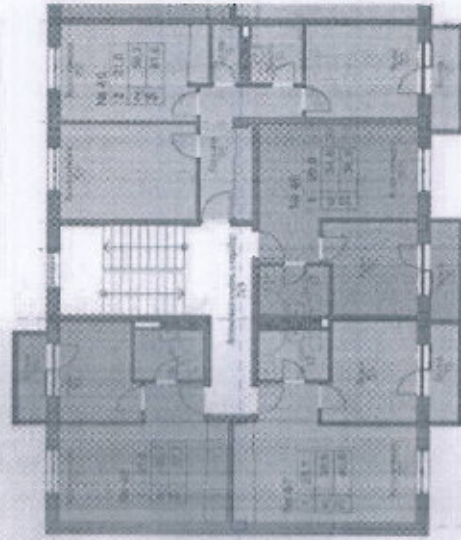
- кв. 37, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 38, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 39, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 40, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

Описание Объекта долевого строительства с указанием его масштаба показана на плане созданного Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства



Таблица планируемой квартиры

№ квартиры	Сосисе	Этаж	Классность комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м)	Общая площадь квартиры, без учета площади подвального помещения (кв.м)
45	4	3	2	31,00	36,70
46	4	3	1	20,00	23,90
47	4	3	1	21,10	27,50
48	4	3	1	21,00	24,90



Примечание:

- кв. 45, подделка передаточного Акта участия долевого строительства
- кв. 46, подделка передаточного Акта участия долевого строительства
- кв. 47, подделка передаточного Акта участия долевого строительства
- кв. 48, подделка передаточного Акта участия долевого строительства

Всего пронумеровано, пронито
 и скреплено печатью
21 (Девятнадцать штук)
 Центральный район, ул. Боровая д. 10
 ООО «Крылья Проект»
 Юридический адрес: 500001, Московская область, г. Щелково, ул. Боровая, д. 10
 Руководитель ООО «Крылья Проект»
 П.И. Шестаков



№15/2015

№15/2015

- отделка стен в квартирах – штукатурка;
- стены (внутренняя сторона откоса) на балконе/лоджии – в соответствии с проектом;
- отделка в квартирах – без отделки, облицовка не должна иметь уступов (срубая напольная плитка);
- установка окон, входных и балконных дверей – по ПВХ, с антивандальными стеклопакетами, с усиленной фурнитурой, с утепленным откосом, откосами и подоконником;
- установка входной металлической двери в каждую квартиру с усиленной фурнитурой, с утепленным откосом;

- установка межкомнатных дверей – без откосов не штукатурить;
- система отопления – согласно проекту с установкой радиаторов/конвекторов, с запертой и регулирующей арматурой;
- система газоснабжения – установка лестничного газового котла на улице с устройством дымохода и вентиляцией;

- система электроснабжения – предусматривается ввод силового кабеля в каждую квартиру, с установкой трехфазной плиты и световой панели на установочные отверстия, переделанные по выделенной трехфазной комплектной, индивидуальной разводке не предусматривается;
- система вентиляции – согласно проекту без установки рециркуляционных решеток в квартирах;

- установка отеческих кровель профнастилных для установки дождеприемника. Водосток порочается по внешней стеновой канализации. Установка и приобретение ливневой канализации на сантехнические приборы и сами трубы с сантехникой не предусматривается только в помещениях общего пользования по проекту, подача канализации не предусматривается, под полотносекундарный монтаж/отделка откоса с козырьками;
- система канализации – монтаж стояков с гидрозатвором и канализация в квартире на стояке, подача труб к сантехприборам не предусматривается;
- устройство дымохода и трубы устанавливаются в каждой квартире. Сети радификации – по проекту;

- установка и подключение домофона и трубной установки; У владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда принадлежность собственности окончательно устанавливается при выполнении права собственности на Объект долевого строительства. Если же может быть отуждена или передана отуждено от права собственности на Объект долевого строительства.

1.4. Проектная документация – оформлена о Застройщике и о проекте строительства, в соответствии с Федеральным законом.

1.5. Цель Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участниками долевого строительства при строительстве (создании) Объекта долевого строительства.

1.6. Планируемая площадь Объекта долевого строительства – сумма общей площади квартир (с инвестиционной площадью), указанных в п. 1.3. настоящего Договора, которая определяется в соответствии с проектной документацией Застройщика.

1.7. Фактическая площадь Объекта долевого строительства – сумма общей площади квартир (фактически полученная) и с учетом положительных коэффициентов (0,5 и 0,3 соответственно) государственного учета и определяется в соответствии с техническим паспортом в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

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

1.9. Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать требованиям технического регламента, градостроительных регламентов и проектной документации по строительству (созданию) жилого дома, в 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 спланировать и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом и после получения разрешения на строительство Жилого дома передать Объект долевого строительства, указанный в п. 1.3. настоящего Договора. Участнику долевого строительства в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда передается обязательную часть доли в собственности, а Участник долевого строительства обязуется возместить инвестиционную часть доли в собственности и принять Объект долевого строительства при получении разрешения на строительство Жилого дома.

2.2. Срок ввода Жилого дома в эксплуатацию – 2 июля 2016 года. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – до 30 августа 2016 года, но не позднее окончания срока действия разрешения на строительство.

2.3. Проектный срок по Объекту долевого строительства, за исключением технического и проектного обследования, составляет 5 (Пять) лет с даты его поручения Участнику долевого строительства.

ДОГОВОР № 1/КВС-2015/Общественный договор/17 Участника в документе государственного заказчика строительства многоквартирного дома

г. Красноярск

07 июля 2015 г.

Объектом с ограниченной ответственностью «Красноярск Проект», зарегистрированное в городе Красноярске Индивидуальной налоговой службы №4 по городу Красноярску 23 сентября 2013 года на основании государственного регистрационного номера 11323110111559 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 23 № 0087554811), именованное индивидуальным номером 11323110111559, именуемое в дальнейшем «Застройщик», и лице Генерального директора Общества Кульмина Александр Валентинович, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Инвестиционная Фонд «Д.У.», действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом «Инвестиции в строительство» «Инвестиции в строительство» зарегистрированное в городе Москве Межрайонной инспекцией ФНС России № 46 по городу Москве 08 января 2004 года в отношении государственного регистрационного номера 104779609128 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 0047796977), именованное индивидуальным номером 104779609128, именуемое в дальнейшем «Инвестор» в лице Генерального директора Общества Шенникова Романа Николаевич, действующего на основании Устава, и лице Правил доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом «Инвестиции в строительство» и Инвестиция в строительство, зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам Российской Федерации 22 июля 2010 года в регистрационном номером 1844-04131768, с другой стороны,

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

1. ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЪЗУЕМЫЕ 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 № 8123-2306006-0620 от 19 сентября 2014 года, сроком действия до 19 июля 2016 года, выданное Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования города Красноярска;

- договор аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности, № 01-09/13 от 20 ноября 2013 года, заключенный между Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Красноярском крае и ООО «Макситурс»;

- договор уступки прав (договор) №2384 от 12 декабря 2013 года, заключенный между ООО «Макситурс» и Застройщиком;

- проектная декларация № 6/и от 07 октября 2014 года, опубликованная (размещенная) в сети Интернет по адресу: <http://krkproject.com>.

1.2. Застройщик – юридическое лицо, именуемое на праве аренды земельный участок с кадастровым номером 23:05:0126007:22384, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке жилой застройки по адресу 1-й Лигонский в г.Красноярске. Первый этаж (многоквартирные жилые дома литер 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, этажность 3, количество блок-секций всего – 18, количество квартир всего – 216 шт., площадь застройки всего 4 899,2 кв.м., общая площадь квартал (всего) – 9 552,6 кв.м., общая площадь помещений квартир (всего) 11 312,2 кв.м., строительный объем всего – 47 345,4 куб.м.; трансформаторная подстанция (энергоблок): этажность 1, площадь застройки 25 кв.м., строительный объем 67,5 кв.м., а также – жилого дома литер 4, расположенного по адресу: Красноярсский край, город Красноярск, улица 1-й Лигонский, Придубовский микрорайонский округ (адрес в соответствии с разрешением на строительство) (имеющий по тексту «Жилой дом»), на основании полученного разрешения на строительство.

1.3. Объект долевого строительства – жилье (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.

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

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику долевого строительства в следующем состоянии:

- полн в соответствии с проекцией – звукоизоляция, шумовые-вибрация защита;
- полн в соответствии с проекцией – гидроизоляция, тепло-защитная защита;
- полн в соответствии с проекцией – без отделки.

4.1.7. Подлежит в установленном порядке регистрации на подл в установленном Жилищном доме.

4.1.8. По специальному предписанию инспекции. Учетный долевой строительный документ, подтверждающий права собственности на Объект долевого строительства, и копию первого экземпляра акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в порядке и порядке в соответствии с требованиями.

Описание для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства Жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, и прилагаемый акт о передаче Объекта долевого строительства.

4.1.9. Передача Учетному долевого строительства копии технического паспорта на Объект долевого строительства для Жилого дома в течение 5 (Пять) рабочих дней с даты его получения.

4.1.10. Возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору, в случае прекращения в случае прекращения сделки недвижимого и в других случаях, указанных в Договоре.

4.1.11. По письменному требованию передать Учетному долевого строительства документы, подтверждающие государственную регистрацию долевого строительства отмену или истечение Договора, в порядке и сроки, указанные в соответствующем требовании.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Совершено и полностью исполнить обязательства по исполнению Договора.

4.2.2. Присутствовать к принятию 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, своевременно сообщить об этом Застройщику.

4.2.4. При обращении за государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства и в течение гарантийного срока на Объект долевого строительства, возмещать расходы на оформление документов.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сертификата государственного акта о передаче Объекта долевого строительства, за исключением обязательств, возмещаемых на Застройщика.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписанием Сертификата государственного акта.

4.5. Участник долевого строительства вправе потребовать на формирование и изменение границ земельного участка, на котором расположен Объект долевого строительства, по инициативе Застройщика, с целью выделения земельного участка под Объект долевого строительства и постановку его на кадастровый учет, а также возместить свои расходы на исполнение соответствующих обязанностей в Договоре аренды земельного участка, заключенной между собственником земельного участка и Застройщиком.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Осуществлять Учетный долевого строительства совместно с регистратором права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.2. Вносить изменения и дополнения в проект строительства.

5.1.3. Участвовать долевого строительства на территории (создании) Объекта долевого строительства.

5.1.4. Осуществлять дополнительные Застройщику в строительстве (создании) Объекта долевого строительства, в том числе в отношении земельного участка, на котором расположен Объект долевого строительства, по инициативе Застройщика, с целью выделения земельного участка под Объект долевого строительства и постановку его на кадастровый учет, а также возместить свои расходы на исполнение соответствующих обязанностей в Договоре аренды земельного участка, заключенной между собственником земельного участка и Застройщиком.

5.1.5. Обращаться в установленном порядке к государственному учету для определения фактической площади (в кв. м) общего объекта долевого строительства.

5.1.6. Обращаться в Управление Фискальной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания с Застройщиком переданного акта о передаче Объекта долевого строительства. Расходы на государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства несет Участник долевого строительства.

5.1.7. Приобрести от Застройщика предоставить документы, подтверждающие целевое использование денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства по настоящему Договору.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Стороны не несут ответственности перед контрагентом за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств, возникших из других договоров, предусмотренных настоящим Договором, в том числе (гарантий, пеня) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх указанных.

6.2. В случае непредоставления документов, предусмотренных пп. 4.1.4, 4.1.8, и 4.1.11, настоящего Договора, Застройщик уполномочен Учетному долевого строительства возместить (взять) в размере 0,1 (Ноль, одна десятая) процента от цены Договора за каждый день просрочки.

Гарантийный срок на техническое и инженерное оборудование, имеющее в составе Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года с даты подписания первого межквартирного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

3.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Учетному 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.

3.2. Цена 1 кв.м. площади (инвентаризационной и фактической) Объекта долевого строительства составляет 24 000 (двадцать четыре тысячи) рублей 00 копеек.

3.3. Инвентаризационная площадь Объекта долевого строительства составляет 1 008,00 кв.м., что соответствует денежной сумме в размере 24 224 000 (двадцать четыре миллиона двести двадцать четыре тысячи) рублей 00 копеек. Указанная денежная сумма оплачивается Участником долевого строительства в срок, указанный в Договоре.

3.4. Уплата суммы, указанной в п. 3.3. настоящего Договора, производится Участником долевого строительства в срок не позднее 30 июня 2016 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 расхождений инвентаризационной и фактической площади Объекта долевого строительства, Стороны принимают во внимание фактическую площадь Объекта долевого строительства, 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 Сертификатом государственного образца.

3.7. Участник долевого строительства производит уплату (полную) денежной суммы, рассчитанную на основании цены 1 кв. метра, площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, на количество квадратных метров, составляющих расчетную площадь в п. 3.3. настоящего Договора, за исключением площади Уплата (полной) денежной суммы, полученной от Застройщика Участником долевого строительства в течение 5 (Пять) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего уведомления и копии подтверждающего письма на Объект долевого строительства либо Жилой дом.

3.8. Застройщик производит уплату (полную) денежной суммы, рассчитанную как произведение цены 1 кв. метра Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, на количество квадратных метров, составляющих фактическую площадь в п. 3.3. настоящего Договора, за исключением площади Уплата (полной) денежной суммы, полученной от Застройщика Участником долевого строительства в течение 5 (Пять) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего уведомления и копии подтверждающего письма на Объект долевого строительства либо Жилой дом, но не позднее даты направления Застройщиком Участнику долевого строительства уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

3.9. Денежная сумма, уплаченная в соответствии с п. 3.4. настоящего Договора, в докладе (возврат) денежной сумм, произведенные в соответствии с пп. 3.6.1, и 3.6.2. настоящего Договора, входят в цену настоящего Договора.

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

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по Договору.

4.1.2. Платить на государственную регистрацию настоящего Договора в установленном законом порядке в течение 5 (Пять) рабочих дней с даты его подписания.

4.1.3. Возмещать денежные средства, уплаченные 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, уплаченных Участником долевого строительства по настоящему Договору, в течение 5 (Пять) рабочих дней с даты поступления соответствующего запроса.

4.1.5. Принять Учетному долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого должно соответствовать требованиям технического задания, проектной документации и условиям Договора, в том числе иные обязательным требованиям, не указанные в настоящем Договоре.

4.1.6. Принять Учетному долевого строительства Жилое дома не может быть завершено в государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, что за 2 (два) месяца до исполнения указанного срока обязан предоставить документацию, подтверждающую информацию и предоставление по инициативе Застройщика, в том числе (гарантий, пеня) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх указанных.

4.1.7. Принять Учетному долевого строительства Участнику долевого строительства оформить государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства.

4.1.8. Принять Учетному долевого строительства Участнику долевого строительства оформить государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства.

4.1.9. Принять Учетному долевого строительства Участнику долевого строительства оформить государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства.

4.1.10. Принять Учетному долевого строительства Участнику долевого строительства оформить государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства.

4.1.11. Принять Учетному долевого строительства Участнику долевого строительства оформить государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства.

4.1.12. Принять Учетному долевого строительства Участнику долевого строительства оформить государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства.

4.1.13. Принять Учетному долевого строительства Участнику долевого строительства оформить государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства.

4.1.14. Принять Учетному долевого строительства Участнику долевого строительства оформить государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства.

4.1.15. Принять Учетному долевого строительства Участнику долевого строительства оформить государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства.

4.1.16. Принять Учетному долевого строительства Участнику долевого строительства оформить государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства.

4.1.17. Принять Учетному долевого строительства Участнику долевого строительства оформить государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства.

4.1.18. Принять Учетному долевого строительства Участнику долевого строительства оформить государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства.

4.1.19. Принять Учетному долевого строительства Участнику долевого строительства оформить государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства.

6.5. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежей Участник долевого строительства уведомляет Застройщика письменно (лично) в размере одной трети от суммы платежей, предусмотренных Центральным банком Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы первоначального платежа за каждый день просрочки, а также, предусмотренном действующим законодательством.

6.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уведомляет Участника долевого строительства письменно (лично) в размере одной трети от суммы платежей, предусмотренных Центральным банком Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, 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 подписанному 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.

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 августа 2018 года, не позднее 60 (Шестидесяти) рабочих 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 в 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 обязательств в соответствии с действующим законодательством.

7.6. При условии 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 переходит к участнику долевого строительства с момента 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 от условий настоящего Договора, проводимый и осуществляемый Застройщиком в соответствии с проектной документацией, для с любыми недостатками, которые делают их непригодными для дальнейшего использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика выполнения работ по устранению недостатков силами Застройщика в разумный срок.

8. РАСТВОРЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке потребовать от Застройщика расторжения Договора полностью или в части в следующих случаях:

- в случае неисполнения Застройщиком процедуры банкротства в рамках дела о банкротстве;

- в случае неисполнения Застройщиком обязательств по оплате платежей за строительство Объекта долевого строительства согласно п. 1.3 Договора, при этом с момента принятия участником долевого строительства платежа более чем на 10 (Десять) рабочих дней;

- в случае пропуска Застройщиком срока ввода Жилого дома в эксплуатацию, установленный 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 взаимовозмещена Сторон по возмещению денежных средств и уплате процентов регулируются положениями действующего законодательства.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требования по Договору лично лицу допускается только после уведомления Застройщика о цене Договора, либо с односторонним решением долга по Участнику долевого строительства. Настоящим Застройщик выражает свой согласие на передачу Участнику долевого строительства долга любому лицу.

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

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

10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ

10.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по возмещению Участнику долевого строительства денежных средств, внесенных Участником долевого строительства в случаях, предусмотренных Федеральным законом и (или) настоящим Договором, в случае неисполнения Застройщиком по требованию Участника долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в соответствии с условиями п. 1.3 Договора, участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика предоставления обеспечения обязательств по передаче Объекта долевого строительства, в том числе путем предоставления Договора и (или) федеральными акциями целевыми средствами, с момента подписания государственной регистрации Договора считается использованное в залоге право аренды земельного участка, площадью 35 282 кв.м. с кадастровым номером 25/03/01366/07.2/384, расположенный по адресу: Краснодарский край, Прикубанский муниципальный округ, город Краснодар, проезд 1-й Литовский, принадлежащий для строительства Жилого дома, и строящегося на указанном земельном участке Жилой дом, и прочие строения, подлежащие включению в Единый государственный реестр недвижимости.

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

10.3. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика до момента подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства участником долевого строительства или иным лицом, ответственность за исполнение которого возложена на участника долевого строительства. Застройщик обязан возместить участнику долевого строительства сумму, подлежащую выплате в соответствии с условиями п. 1.3 Договора, в срок не позднее 10 (Десять) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора обязан возместить по требованию Участника долевого строительства сумму, подлежащую выплате в соответствии с условиями п. 1.3 Договора, в срок не позднее 10 (Десять) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора обязан возместить по требованию участника долевого строительства сумму, подлежащую выплате в соответствии с условиями п. 1.3 Договора, в срок не позднее 10 (Десять) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

10.4. Застройщик в срок не позднее 10 (Десять) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора обязан возместить по требованию участника долевого строительства сумму, подлежащую выплате в соответствии с условиями п. 1.3 Договора, в срок не позднее 10 (Десять) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

11.1. Стороны, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несут ответственность, если не докажет, что неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств произошло 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 относят также: авиационное происшествие (бомбардировка, наводнение, удар молнии, землетрясение и т.д.), терроризм, силу ветра и урагана, землетрясение, лесные пожары, произошедшие по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности, прочие обстоятельства, произошедшие не по вине Сторон, неправомерные и неправомерные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействия, препятствующие исполнению Сторонами своих обязательств; боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые влекут за собой расторжение договора.

11.3. Срок или срок исполнения обязательств определяется сторонами в письменной форме, в которой стороны определяют срок исполнения обязательств, вызванных этими обстоятельствами. Стороны, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, при наступлении обстоятельств непреодолимой силы, обязаны в течение разумного срока, начиная с момента наступления обстоятельств непреодолимой силы, сообщить в письменной форме, с указанием даты, времени и характера наступления обстоятельств непреодолимой силы, степени нарушения и их влияния на исполнение Договора в письменной форме, с указанием обстоятельств непреодолимой силы, вызванных этими обстоятельствами.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Стороны, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, при наступлении обстоятельств непреодолимой силы, обязаны в течение разумного срока, начиная с момента наступления обстоятельств непреодолимой силы, сообщить в письменной форме, с указанием даты, времени и характера наступления обстоятельств непреодолимой силы, степени нарушения и их влияния на исполнение Договора в письменной форме, с указанием обстоятельств непреодолимой силы, вызванных этими обстоятельствами.

К Договору №1 КИНС-2015/Протокол №1-18
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 07 июля 2015 г.

Перечень квартир, входящих в Объект долевого строительства

№	Этаж	Семейная квартира	№	Этаж	Итого кв.м.	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, включая площадь лестничной площадки, коридора, санузла, кладовых (кв.м.)	Общая площадь квартиры, включая площадь лестничной площадки, коридора, санузла, кладовых, помещений для хранения вещей, а также встроенной мебели (кв.м.)	Стоимость (руб.)
1	4	1	1	1	31,80	38,20	59,20	1 037 600,00	
2	4	1	2	1	20,00	33,60	54,60	984 800,00	
3	4	1	3	1	23,10	32,60	54,60	1 078 600,00	
4	4	1	4	1	21,80	34,80	59,20	999 600,00	
5	4	1	5	2	21,60	38,20	59,20	1 057 600,00	
6	4	1	6	2	20,20	33,60	54,60	968 800,00	
7	4	1	7	2	21,10	37,50	58,50	1 078 600,00	
8	4	1	8	2	21,80	34,80	59,20	999 600,00	
9	4	1	9	3	31,00	36,20	59,20	1 057 600,00	
10	4	1	10	3	20,00	31,60	54,60	968 800,00	
11	4	1	11	3	23,10	37,50	58,50	1 078 600,00	
12	4	1	12	3	21,80	34,80	59,20	999 600,00	
13	4	2	13	1	31,00	38,20	59,20	1 057 600,00	
14	4	2	14	1	29,00	33,80	54,60	968 800,00	
15	4	2	15	1	23,10	37,50	58,50	1 078 600,00	
16	4	2	16	1	21,80	34,80	59,20	999 600,00	
17	4	2	17	2	31,00	38,20	59,20	1 057 600,00	
18	4	2	18	2	20,00	33,60	54,60	968 800,00	
19	4	2	19	2	23,10	37,50	58,50	1 078 600,00	
20	4	2	20	2	21,80	34,80	59,20	999 600,00	
21	4	2	21	3	31,00	38,20	59,20	1 057 600,00	
22	4	2	22	3	20,00	33,60	54,60	968 800,00	
23	4	2	23	3	23,10	37,50	58,50	1 078 600,00	
24	4	2	24	3	21,80	34,80	59,20	999 600,00	
Итого:									
1 998,80									
18 224 800,00									

Всего: 1 998,80 (Одна тысяча восемьсот девяносто восемь целых) кв.м. многоквартирной площади Объекта долевого строительства на сумму 18 224 800 (Двадцать восемь миллионов двести двадцать четыре тысячи) рублей, 00 копеек.

12.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом для переговоров назначается как участие консулации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

12.3. В случае невозможности согласия по спорным вопросам вопросы, возникающие в ходе переговоров, спор передаются на рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

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

12.5. Все уведомления, сообщения являются действительными, если они совершены в письменном виде и доставлены по адресу с подтверждением получения, курьером или заказной отправкой.

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

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

12.8. Перечень помещений, входящих в составу Договора, составленных Застройщиком, согласованных с Участником долевого строительства и являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора:

12.8.1. Помещение №1 - Перечень квартир, входящих в Объект долевого строительства.

12.8.2. Помещение №2 - Описание Объекта долевого строительства с указанием его местонахождения на плане земельного участка дома и планировкой помещений Объекта долевого строительства.

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик
Общество с ограниченной ответственностью «Красный Проект»
Место нахождения: 125006, Красносельский район, г. Краснодар, ул. им. Коммунальщика Гуркина, д. 118, оф. 410
Финансовый адрес: 350075, г. Краснодар, ул. Станиславского, 174/1
ИНН 2311162945, КПП 2311010081
р/с 40702810200000001064 в КБ «Сбербанк России» филиал «Краснодар»
ИНН 2311010081, ОГРН 50103810200000000745, БИК 040249745

Генеральный директор _____
А.В. КУЗЬМИН

Участник долевого строительства
ООО «ГК «Калиграф» (ИНН «СКУ»/ИНН «СНПФ» недействительны) - участник в строительстве)
Место нахождения: 123100, г. Москва, Красносельское шоссе, д. 3, б.
ИНН 7702512045, КПП 770301001, ОГРН 504515177
р/с 40701810162000000716 в Филиале Петрозаводского филиала ПАО «Сбербанк России», г. Москва
ИНН 50101810700000000352, БИК 044525152

Генеральный директор _____
Р.Н. ШЕНЕЖИКОВ

СВЯЗАННО
ООО «СК «Гранит»
г. Красноярск № 40 от 13.02.2015 г.



Генеральный директор

Приложение № 2
к Договору № 14/НС-2015-Информационный/ИП от 07 июля 2015 г.
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения
на плане созданного Жилого дома и планировочной площади Объекта долевого строительства

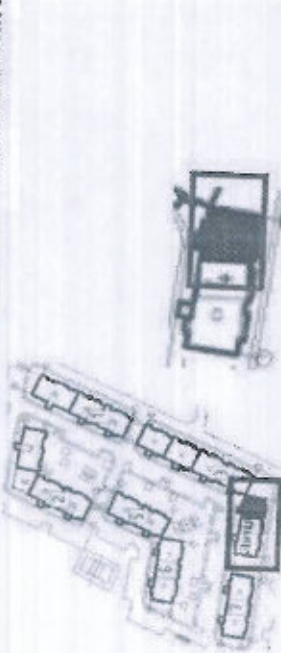
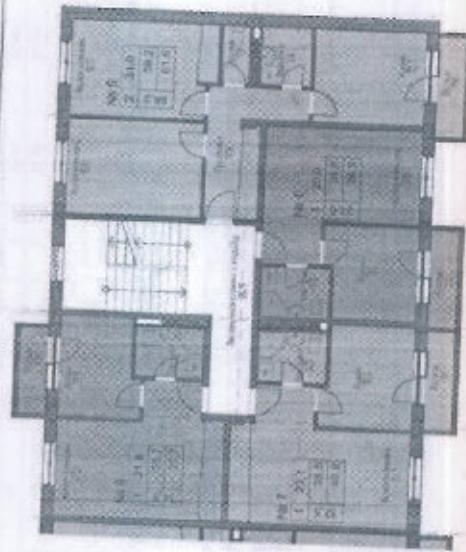


Таблица планировки квартир

№ квартиры	Секция	Этаж	Количество комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (кв.м.)
5	1	2	2	31,00	58,20
6	1	2	1	20,00	33,60
7	1	2	1	25,10	37,50
8	1	2	1	21,80	34,80



- Примечание:
- кв. 5, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
 - кв. 6, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
 - кв. 7, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
 - кв. 8, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

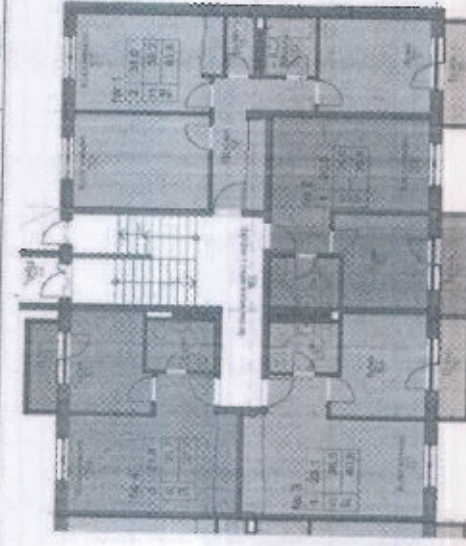
Приложение № 2
к Договору № 14/НС-2015-Информационный/ИП от 07 июля 2015 г.
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения
на плане созданного Жилого дома и планировочной площади Объекта долевого строительства



Таблица планировки квартир

№ квартиры	Секция	Этаж	Количество комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (кв.м.)
1	1	1	2	31,00	58,20
2	1	1	1	20,00	33,60
3	1	1	1	25,10	37,50
4	1	1	1	21,80	34,80



- Примечание:
- кв. 1, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
 - кв. 2, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
 - кв. 3, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
 - кв. 4, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

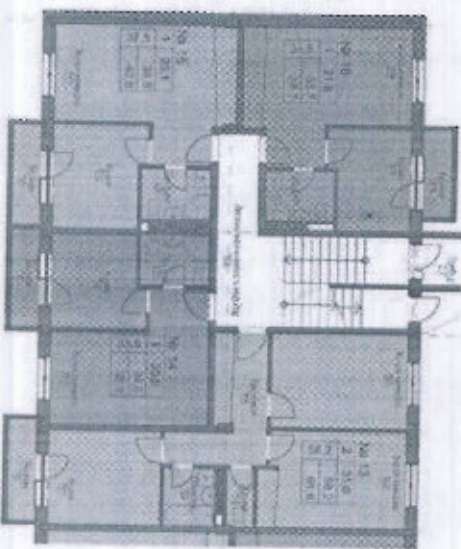
Приложение № 2
к Договору № 100НС-2015/15.Проектировщик ИИ
Участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 07 июля 2015 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения
на плане создаваемого Жилищного дома в многоквартирном здании Объекта долевого строительства



Таблица элементов ремонта

№ квартиры	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади лоджий/балконов (кв.м.)
13	2	1	2	31,00	58,20
14	2	1	1	20,00	33,00
15	2	1	1	23,10	37,50
16	2	1	1	11,80	34,80



- Примечание:**
- кв. 13, расположенная по адресу Участнику долевого строительства
 - кв. 14, расположенная по адресу Участнику долевого строительства
 - кв. 15, расположенная по адресу Участнику долевого строительства
 - кв. 16, расположенная по адресу Участнику долевого строительства

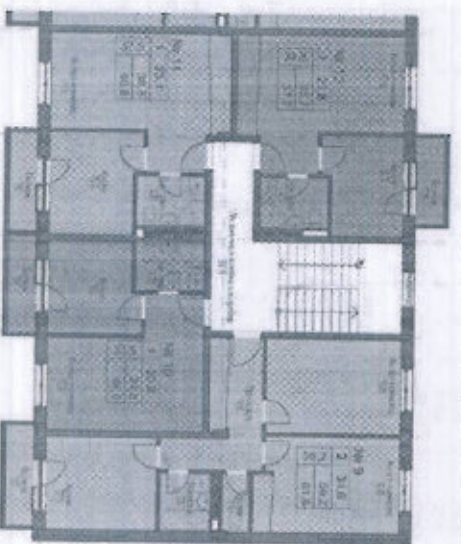
Приложение № 2
к Договору № 100НС-2015/15.Проектировщик ИИ
Участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 07 июля 2015 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения
на плане создаваемого Жилищного дома в многоквартирном здании Объекта долевого строительства



Таблица элементов ремонта

№ квартиры	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади лоджий/балконов (кв.м.)
9	1	3	2	31,00	58,20
10	1	3	1	20,00	33,00
11	1	3	1	23,10	37,50
12	1	3	1	11,80	34,80



- Примечание:**
- кв. 9, расположенная по адресу Участнику долевого строительства
 - кв. 10, расположенная по адресу Участнику долевого строительства
 - кв. 11, расположенная по адресу Участнику долевого строительства
 - кв. 12, расположенная по адресу Участнику долевого строительства

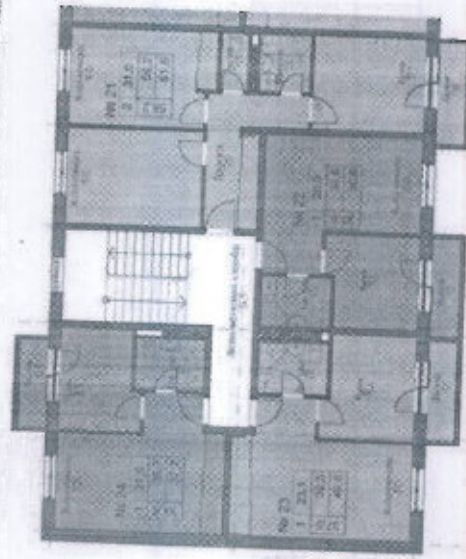
Договор № ДКНС-2015-Домовод-Домовод в отношении участия в долевой собственности многоквартирного дома от 07 июля 2015 г.
 Приложение № 2
 к Договору № ДКНС-2015-Домовод-Домовод
 участия в долевой собственности
 многоквартирного дома
 от 07 июля 2015 г.

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



Таблица планировки квартиры

№ квартиры	Соседи	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади долевой балкона (кв.м.)
21	2	3	2	31,60	58,20
22	2	3	1	20,00	31,60
23	2	3	1	23,10	37,50
24	2	3	1	21,80	34,80



Примечание:

- кв. 21, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 22, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 23, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 24, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

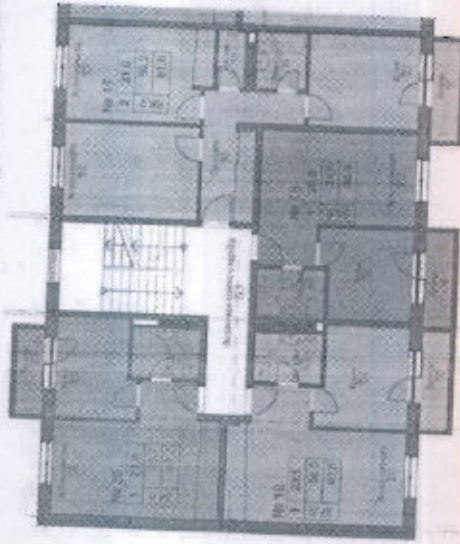
Договор № ДКНС-2015-Домовод-Домовод в отношении участия в долевой собственности многоквартирного дома от 07 июля 2015 г.
 Приложение № 2
 к Договору № ДКНС-2015-Домовод-Домовод
 участия в долевой собственности
 многоквартирного дома
 от 07 июля 2015 г.

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



Таблица планировки квартиры

№ квартиры	Соседи	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади долевой балкона (кв.м.)
17	3	2	2	31,60	58,20
18	3	2	1	20,00	31,60
19	3	2	1	23,10	37,50
20	3	2	1	21,80	34,80



Примечание:

- кв. 17, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 18, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 19, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 20, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

Министерство образования и науки
Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное учреждение
научно-педагогической информации
ИНИОН РАН
Дата регистрации: 21.08.2015
Номер документа: 21-2015/015-2015-11
Период: 1 (год)

21.08.15
31944

Министерство образования и науки
Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное учреждение
научно-педагогической информации
ИНИОН РАН
Дата регистрации: 21.08.2015
Номер документа: 21-2015/015-2015-11
Период: 1 (год)

21.08.2015
31944



Исполнитель: *[Signature]*
П.И. Инициалы

Исполнитель: *[Signature]*
П.И. Инициалы

Исполнитель: *[Signature]*
П.И. Инициалы

- отделка стен в квартире – шумоизоляция;
- стены (внутренняя сторона ограждения) на балконе/лоджии – в соответствии с проектом;
- лоджия в квартире – без отделки, завершается не лоджия имеет доступ к улице (фронтальная лоджия);
- лестница, окна, витражи и балконы дверей – из ПВХ, с евроокладными стеклопакетами, с утепленной фурнитурой, с устройством откосов, отливов и подоконников;
- установка входной металлической двери в каждую квартиру с утепленной фурнитурой, с устройством откосов;
- установка межкомнатных дверей – пет, откосы и фурнитура, с устройством откосов;
- системы отопления – согласно проекту с установкой радиаторов/конвекторов, с запорной и регулировочной фурнитурой;
- системы вентиляции – установка нагнетного пылевого колпа на кухне с устройством дымохода и контура заземления; монтаж стояков с отводом и колпаком заглушкой для подключения газовой плиты;
- системы водоснабжения – предусматривается ввод основного абонента в каждую квартиру, с установкой управляющей шибколки и счетчика (исполнитель на установочные счетчики передает по выданной управляющей компанией), инвентаризация радиатора на предзаказываемых;
- система вентиляции – согласно проекту без установки вентиляционных решеток и шумотушек;
- установка водоснабжения – согласно проекту с монтажом стояков холодного и горячего водоснабжения с установкой отсечных кранов предохранительных клапанов и обратных клапанов. Выпукли передаются по локальной управляющей компании. Установка и приобретение запорной арматуры на сантехнические приборы и сами сантехнические приборы предусматриваются только в помещениях общего пользования по проекту; позволяя труб к сантехническим приборам предусматриваются, но монтажные работы выполняются в соответствии с проектом;
- системы канализации – монтаж стояков с отводом и поочередной заглушкой на стояке, позволяя труб к сантехническим приборам не предусматриваются;
- устройство дымохода и труб устанавливаются в каждой квартире. Стены разрабатываются по проекту;
- Устройство и монтаж радиатора отопления и телефония не предусматриваются.

У владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда, желающие приобрести в соответствии с проектом, при выполнении права собственности на Объект долевой собственности, который не может быть отчужден или передан отдельно от права собственности на Объект долевой собственности.

1.4. Проектная декларация – информация о Застройщике и о сроке 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 – суммарная площадь квартир (инвестируемая площадь), указанных в п. 1.3. настоящего Договора, которая определяется в соответствии с проектной документацией Застройщика.

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

1.8. Порядок определения фактической площади, указанных в п. 1.7. настоящего Договора, производится в том числе, в части Объекта долевого строительства в виде отапливаемой 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 в объектам долевого строительства застройщиком.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок строить (создать) и предоставить другим лицам 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. Участником долевого строительства в состав указанного жилого дома включаются все помещения, принадлежащие к объекту долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется предоставить по адресу Договора и принять Объект долевого строительства при вступлении разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

2.2. По адресу Договора в эксплуатацию – 2 полугодие 2016 года. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – до 30 августа 2016 года, но не позднее 30 сентября 2016 года. Срок сдачи Объекта долевого строительства – 30 сентября 2016 года. Объект долевого строительства, за исключением технического задания, передается в эксплуатацию. Объект долевого строительства (План) лет с даты его передачи Участнику долевого строительства.

ДОГОВОР № МНС-2015-Договор/Договор/Проект и Договор строительства многоквартирного дома

07 июля 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Бюроград Проект», зарегистрированное в городе Краснодаре Исполнитель Федеральной налоговой службы №4 по городу Краснодару 23 сентября 2013 года за основным государственным регистрационным номером 112231101359 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия № 0087554481), именуемое в дальнейшем «Исполнитель», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Общества Кульмина Александра Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Инвесторы/инвесторы Физлица «Д.У.», действующая в качестве доверительного управляющего Закрытого паевого инвестиционного фонда «Инвесторы» «Акватория-инвесторы» в соответствии с проектом, зарегистрированным в городе Краснодаре Исполнитель МНС России № 46 по городу Москве 08 января 2004 года № основные государственные регистрационные номера 104779669123 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия № 006178877), именуемое в дальнейшем «Инвестор», именуемое в дальнейшем «Инвестор», именуемое в дальнейшем «Инвестор», в лице Генерального директора Общества Шенеморова Романа Николаевича, действующего на основании Устава, и Прямая договорительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Инвесторы» «Акватория-инвесторы» в соответствии с проектом, зарегистрированным в городе Краснодаре Исполнитель МНС России № 46 по городу Москве 08 января 2004 года № основные государственные регистрационные номера 1044-94151768, с другой стороны,

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

1. ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЪЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с проектом с Гражданином коллективом 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).

Целью Застройки на привлечение денежных средств для строительства (создания) жилого дома предусматривается следующие документы:

- разрешение на строительство № КИ23308000-3-03 от 19 сентября 2014 года, сроком действия до 19 июля 2016 года, выданное Департаментом архитектуры и градостроительства муниципального образования города Краснодара;

- договор аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности, № 01-09/131 от 20 ноября 2013 года, заключенный между Тириториальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и ООО «Министур»;

- договор уступки прав (дссен) №2384 от 12 декабря 2013 года, заключенный между ООО «Министур» и Застройщиком;

- проектная декларация № 6/н от 07 октября 2014 года, опубликованная (размещенная) в сети Интернет по адресу: <http://krkr.gov.ru>;

1.2. Застройщик – юридическое лицо, именуемое на праве аренды земельный участок с кадастровым номером 23-03-01260072384, и принадлежащее долевой собственности участника долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке жилой застройки по адресу 1-й Лисовский в г.Краснодар. Первый этап (инвестируемая) жилых домов Литер 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, площадь 2, количество блок-секций всего – 18, количество квартир всего – 216 шт., площадь застройки всего 4 899,2 кв.м., общая площадь квартир (всего) – 9 952,6 кв.м., общая площадь помещений квартир (всего) 11 312,2 кв.м., строительный объем всего – 47 345,4 куб.м., трансформаторная подстанция (встроенная); этажность 1, площадь застройки 25 кв.м., строительный объем 67,5 кв.м., а именно – жилого дома Литер 5, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, проезд 1-й Лисовский, Промышленной индустриальной округ (здание в соответствии с разделением на строительные) (именуемый по тексту «Жилой дом»), на основании указанного разрешения на строительство.

1.3. Объект долевого строительства – жилое помещение (квартира), указанные в Протоколе №1 и в Протоколе № 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, строения (создания) (создаваемого) в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

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

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику долевого строительства в следующем состоянии:

- полн в комплекте, кузне и прилегающей – благоустроенный, цементно-песчаная стяжка;
- полн в санузле, ванной – гидроизоляция, цементно-песчаная стяжка;
- полн на балконе/лоджии – без стяжки.

4.1.7. Принять в эксплуатацию по мере готовности на подв. в установленном Жилищном кодексе РФ, по назначению, требования проекта. Участнику долевого строительства документально подтверждено, что в настоящее время отсутствуют в Объекте долевого строительства и в ином помещении, указанном в настоящем документе в порядке объекта долевого строительства в порядке и сроки, назначенные для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства. Жилое помещение, подлежащее передаче, факт его постройки (создания), - разрешение на подв. в установленном Объекте долевого строительства, и переданный акт о передаче.

4.1.8. Проверить Участнику долевого строительства копии технического паспорта на Объект долевого строительства или Жилищный кодекс в течение 5 (пять) рабочих дней с даты его получения.

4.1.9. Возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору, и вернуть, передать в случае признания сделки недействительной и в других случаях, указанных в Договоре, возмещение понесенных расходов, связанных с участием в долевом строительстве, и ином первом порядке и сроки, указанные в соответствующем требовании.

4.2. Участник долевого строительства обязан возместить стоимость услуг, оказанных Договором, в 4.2.1. Определенного в полном объеме при оказании услуг или стоимости Договором.

4.2.2. Присутствие в проекте Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства в порядке.

4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или Жилого дома подлежат устранению строительством или Застройщиком.

4.2.4. При обращении за государственной регистрацией право собственности на Объект долевого строительства в течение гарантийного срока на Объект долевого строительства, подлежащих на основании договора долевого строительства возмещению расходов, связанных с возмещением на основании договора долевого строительства.

4.3. Обязательства Застройщика возникают независимо от момента подписания Сторонами переданного 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 подлежат исполнению с момента подписания Сторонами переданного акта о передаче Объекта долевого строительства, за исключением обязательств, возложенных на Застройщика в течение гарантийного срока на Объект долевого строительства.

4.5. Участник долевого строительства возмещает стоимость возмещения расходов, связанных с возмещением понесенных расходов, связанных с участием в долевом строительстве, и в ином первом порядке и сроки, указанные в соответствующем требовании.

4.6. Участник долевого строительства возмещает стоимость возмещения расходов, связанных с возмещением понесенных расходов, связанных с участием в долевом строительстве, и в ином первом порядке и сроки, указанные в соответствующем требовании.

4.7. Участник долевого строительства возмещает стоимость возмещения расходов, связанных с возмещением понесенных расходов, связанных с участием в долевом строительстве, и в ином первом порядке и сроки, указанные в соответствующем требовании.

4.8. Участник долевого строительства возмещает стоимость возмещения расходов, связанных с возмещением понесенных расходов, связанных с участием в долевом строительстве, и в ином первом порядке и сроки, указанные в соответствующем требовании.

4.9. Участник долевого строительства возмещает стоимость возмещения расходов, связанных с возмещением понесенных расходов, связанных с участием в долевом строительстве, и в ином первом порядке и сроки, указанные в соответствующем требовании.

4.10. Участник долевого строительства возмещает стоимость возмещения расходов, связанных с возмещением понесенных расходов, связанных с участием в долевом строительстве, и в ином первом порядке и сроки, указанные в соответствующем требовании.

4.11. Участник долевого строительства возмещает стоимость возмещения расходов, связанных с возмещением понесенных расходов, связанных с участием в долевом строительстве, и в ином первом порядке и сроки, указанные в соответствующем требовании.

4.12. Участник долевого строительства возмещает стоимость возмещения расходов, связанных с возмещением понесенных расходов, связанных с участием в долевом строительстве, и в ином первом порядке и сроки, указанные в соответствующем требовании.

4.13. Участник долевого строительства возмещает стоимость возмещения расходов, связанных с возмещением понесенных расходов, связанных с участием в долевом строительстве, и в ином первом порядке и сроки, указанные в соответствующем требовании.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Оплатить Участнику долевого строительства стоимость строительства в соответствии с условиями Договора.

5.1.2. Проверить исполнение обязательств участником долевого строительства в соответствии с условиями Договора.

5.1.3. Проверить исполнение обязательств участником долевого строительства в соответствии с условиями Договора.

5.1.4. Проверить исполнение обязательств участником долевого строительства в соответствии с условиями Договора.

5.1.5. Проверить исполнение обязательств участником долевого строительства в соответствии с условиями Договора.

5.1.6. Проверить исполнение обязательств участником долевого строительства в соответствии с условиями Договора.

5.1.7. Проверить исполнение обязательств участником долевого строительства в соответствии с условиями Договора.

5.1.8. Проверить исполнение обязательств участником долевого строительства в соответствии с условиями Договора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Застройщик несет ответственность за выполнение обязательств по Договору в соответствии с условиями Договора.

6.2. Участник долевого строительства несет ответственность за выполнение обязательств по Договору в соответствии с условиями Договора.

6.3. Застройщик несет ответственность за выполнение обязательств по Договору в соответствии с условиями Договора.

6.4. Участник долевого строительства несет ответственность за выполнение обязательств по Договору в соответствии с условиями Договора.

6.5. Застройщик несет ответственность за выполнение обязательств по Договору в соответствии с условиями Договора.

7. ЦЕНА ДОГОВОРА

7.1. Цена настоящего Договора определяется как проектная стоимость фактической площади Объекта долевого строительства на дату подписания Договора по состоянию Сторон.

7.2. Цена 1 кв. м. площади Объекта долевого строительства составляет 28 224 000 (двадцать восемь тысяч 224 000) рублей 00 копеек.

7.3. Инвестиционная площадь Объекта долевого строительства составляет 1 008,00 кв. м, что составляет площадь 00 копеек. Указанная площадь является площадью, подлежащей оплате по цене, указанной в настоящем Договоре.

7.4. Уплата суммы, указанной в п. 7.3. настоящего Договора, производится Участником долевого строительства в срок не позднее 30 июля 2016 года, но не ранее даты, следующей за датой государственной регистрации настоящего Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

7.5. В случае расторжения настоящего Договора и фактической площади Объекта долевого строительства, подлежащего оплате, участником долевого строительства, исходя из п. 7.2. настоящего Договора, указывается в п. 7.5. настоящего Договора.

7.6. Уплата денежных сумм, указанных в п. 7.5. настоящего Договора, производится Сторонами следующим образом:

7.6.1. Участник долевого строительства перечисляет сумму (дальше) - денежные суммы, рассчитанную на основании п. 7.5. настоящего Договора, на банковский счет, открытый в пользу Застройщика, указанный в п. 7.6. настоящего Договора.

7.6.2. Застройщик перечисляет сумму (дальше) - денежные суммы, рассчитанную на основании п. 7.5. настоящего Договора, на банковский счет, открытый в пользу Участника долевого строительства, указанный в п. 7.6. настоящего Договора.

7.7. Денежная сумма, указанная в соответствии с п. 7.4. настоящего Договора, и сумма (дальше) - денежные суммы, произведенные в соответствии с п. 7.6.1. и п. 7.6.2. настоящего Договора, могут взыскаться Участником долевого строительства, указанным в п. 7.3. настоящего Договора, в соответствии с условиями Договора.

7.8. В силу настоящего Договора не являются депозитом Участника долевого строительства, указанного в п. 7.3. настоящего Договора, денежные суммы, указанные в п. 7.3. настоящего Договора, в соответствии с условиями Договора.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно исполнять свои обязательства по Договору.

4.1.2. Исполнять по государственному договору участником долевого строительства в установленном законодательстве РФ.

4.1.3. Исполнять иные обязанности участника долевого строительства в соответствии с условиями Договора.

4.1.4. Проверить исполнение обязательств участником долевого строительства в соответствии с условиями Договора.

4.1.5. Проверить исполнение обязательств участником долевого строительства в соответствии с условиями Договора.

9.1. Уступка Участником долевого строительства права требования по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщиком суммы Договора, либо в одностороннем порядке лица на Участником долевого строительства. Настоящим Застройщик выразил свой согласие на перевод права требования по Договору участнику долевого строительства в пользу любого лица.

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

9.3. Уступка Участником долевого строительства права требования 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 ОБЯЗАННОСТЕЙ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ

10.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по возмещению Участнику долевого строительства денежных средств, внесенных Участником долевого строительства в счет уплаты предусмотренных Федеральным законом и (или) настоящим Договором, а также обязательств Застройщика по возмещению Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в результате утраты и ликвидации имущества (автономных объектов, помещений), приобретенных им и/или принадлежащих ему в соответствии с обязательствами по передаче Объекта долевого строительства, и иных государственных регистраций Договора считается находящимся в залоге право аренды земельного участка, Краснодарский край, Привольный муниципальный округ, город Красноводск, проезд 1-й Ленинский, состав которого будет назван Объект долевого строительства.

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

10.3. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику выполняется в соответствии с условиями страхования гражданской ответственности Застройщика за Участнику долевого строительства путем заключения Договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения с ООО «Строительная компания «Совестик».

Застройщик в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора обязан доказать по сведениям Участника долевого строительства наличие сведений о страховой организации, которая осуществила страхование гражданской ответственности Застройщика, а также предоставлять Участнику долевого строительства копию договора страхования гражданской ответственности Застройщика по настоящему Договору.

11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

11.1. Стороны, не исполнившая или ненадлежащим образом исполненная свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение предусмотренных обязательств невозможно 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 относятся также: возникновение стихийного бедствия, землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.д.); терроризму, смуте, актам и угрозам войны, террористические акты, произошедшие не по вине Сторон; нормативным и законодательным актам, принятым властью и администрацией, в том числе их действиями или бездействиями, препятствующим исполнению Сторонами своих обязательств; боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые исключают возможность выполнения Сторонами.

11.3. При этом срок выполнения обязательств отсчитывается с момента наступления обстоятельств непреодолимой силы.

11.4. Стороны на территории которой случаются обстоятельства непреодолимой силы, обязаны в течение разумной доли срока прекращения указанных обстоятельств известить другую Сторону о характере обстоятельств непреодолимой силы, степени нарушения и их ликвидации на исполнение Договора и письменной форме с необходимыми подтверждающими документами, а также конкретными сведениями.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3. В случае нарушения установленных Договором сроков внесения платежа Участник долевого строительства уведомляет Застройщика посредством уведомления в письменной форме об этом в течение 10 (Десяти) рабочих дней после наступления даты просрочки платежа, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уведомляет Участника долевого строительства в письменной форме об этом в течение 10 (Десяти) рабочих дней после наступления даты просрочки платежа, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком в соответствии с условиями настоящего Договора осуществляется по подписанному Сторонами передаточному акту.

7.2. Передача Объекта долевого строительства, осуществляется на риск член 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 августа 2016 года, не позднее 60 (Шестидесяти) рабочих дней с даты ввода Жилого дома в эксплуатацию.

7.4. Участник долевого строительства, купивший объект долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора, обязан присутствовать к его передаче в течение 7 (Семь) рабочих дней со дня подписания передаточного акта, при отсутствии замечаний к качеству переданного 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 действующим законодательством, 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 уведомлении Участника долевого строительства о принятии Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора срок для его подписания передаточного акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в п. 1.9. настоящего Договора и действующим законодательством, составляет 7 (Семь) рабочих дней со дня подписания передаточного акта, в противном случае считается, что Участник долевого строительства принял Объект долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.7. Стороны договорились, что в случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлением от условий настоящего Договора, привнесения в увеличение качества строительства, и отказывается от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика устранения недостатков силами Застройщика в разумный срок.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

а) в случае неисполнения Застройщиком процедуры публикации в рамках дела о банкротстве, государственного расхождения между инвесторской и фактической площадью любой из квартир, указанных в Объекте долевого строительства согласно п. 1.3 Договора, при этом существующим проектом строительства площадь более чем на 20 (Двадцать) процентов или увеличение более чем на 10 (Десять) процентов;

б) в случае переноса Застройщиком срока ввода Жилого дома в эксплуатацию, установленного в п. 7.2. настоящего Договора, более чем на 3 (Три) месяца;

в) в случае, предусмотренных действующим законодательством, если участник долевого строительства вправе потребовать расторжения Договора в судебном порядке в случае, предусмотренных действующим законодательством.

8.2. В судебном порядке в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае, предусмотренных действующим законодательством, если участник долевого строительства вправе потребовать расторжения Договора в судебном порядке в случае, предусмотренных действующим законодательством.

8.3. В случае расторжения настоящего Договора в одностороннем порядке Сторонами внесенных в Единый государственный реестр недвижимости денежных средств и уплаты неустоек реституруются законными способами.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

Исполнение № 1
 № Договора № 1/КНС-2015/Исполнение/Договор/И
 учета в долевой собственности
 многоквартирного дома
 от 07 июля 2015 г.

Перечень квартир, находящихся в Объекте долевого строительства

№ кв.	Этаж	№ квартиры	Этаж	Класс	Классификация квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры с учетом площади помещений, входящих в состав общедомового имущества (кв.м.)	Общая полезная площадь помещений, входящих в состав общедомового имущества с учетом площади помещений, входящих в состав общедомового имущества (кв.м.)	Суммарная стоимость (руб.)
1	1	1	1	2	31,00	38,20	59,20	1 657 600,00
2	5	1	2	1	20,00	33,60	34,60	968 800,00
3	5	1	3	1	23,10	37,60	34,50	1 078 000,00
4	5	1	4	1	21,80	36,80	35,70	989 900,00
5	5	1	5	2	15,00	28,20	29,20	1 657 600,00
6	5	1	6	2	20,00	33,60	34,60	968 800,00
7	5	1	7	2	23,10	37,60	38,20	1 078 000,00
8	5	1	8	2	11,80	14,60	15,70	999 600,00
9	5	1	9	3	31,00	48,20	49,20	1 657 600,00
10	5	1	10	3	20,00	33,60	34,60	968 800,00
11	5	1	11	3	23,10	37,60	38,20	1 078 000,00
12	5	1	12	3	21,80	36,80	35,70	989 900,00
13	5	2	13	1	21,00	34,20	39,20	1 657 600,00
14	5	2	14	1	22,00	32,60	34,60	968 800,00
15	5	2	15	1	23,10	37,60	38,20	1 078 000,00
16	5	2	16	1	21,80	36,80	35,70	989 900,00
17	5	2	17	2	11,00	14,20	15,20	1 657 600,00
18	5	2	18	2	20,00	33,60	34,60	968 800,00
19	5	2	19	2	23,10	37,60	38,20	1 078 000,00
20	5	2	20	2	21,80	36,80	35,70	989 900,00
21	5	2	21	3	31,00	48,20	49,20	1 657 600,00
22	5	2	22	3	20,00	33,60	34,60	968 800,00
23	5	2	23	3	23,10	37,60	38,20	1 078 000,00
24	5	2	24	3	21,80	36,80	35,70	989 900,00
Итого:							1 098,00	28 224 000,00

Всего: 1 098,00 (Одна тысяча восемьсот шестьдесят восемь) кв.м. полезной площади Объекта долевого строительства по плану № 234/001 (Документация, включающая земельный участок, земельный участок) от 07 июля 2015 г.

12.3. Строительная группа гарантирует возмещение ущерба, нанесенного в результате пожара, при этом она не несет ответственности за ущерб, нанесенный в результате пожара, так и обязан исполнить свои обязательства.

12.4. Все изменения и дополнения к проекту договора, внесенные в процессе его исполнения, должны быть внесены в проект договора, который является неотъемлемой частью договора, и вступают в силу с момента их подписания сторонами.

12.5. Все изменения, внесенные в проект договора, являются окончательными, если они содержатся в подписанном виде и достигают до подлинника на факсе с подтверждением подлинности, либо на оригинале с подписью и печатью.

12.6. Исполнитель Договора подает государственную регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю и составляет заявление с прилагаемым проектом договора.

12.7. Настоящий Договор составлен в 5 (пять) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, застройщику № 2 - для Застройщика, застройщику № 3, 4, 5 - для Участника долевого строительства, один из которых для передачи кредитору/ипотечному агентству - ООО «СБР-Финанс».

12.8. Перечень помещений с историей Договора, составляющих Застройщиком, составляющих с Участником долевого строительства и включается неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.8.1. Протокол № 1 - **Перечень квартир**, входящих в Объект долевого строительства и включается его неотъемлемой частью.

12.8.2. Протокол № 2 - **Описание** Объекта долевого строительства с указанием его местоположения на плане земельного участка и планировке помещений Объекта долевого строительства.

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:
 Общество с ограниченной ответственностью «Кристалл Провекс»
 Место нахождения: 350064, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Космонавта Титова, д. 118, оф. 410
 Функциональный адрес: 350075, г. Краснодар, ул. Стрелкова, 174/1
 ИНН 2311162846, КПП 2311010001
 ОГРН 4020281030000000745, ОГРНИП 4020281030000000745, БИРР 040349745

Генеральный директор
 А.В.Кучакин

Участник долевого строительства
 ООО «СК «Гарант»
 Место нахождения: 123100, г. Москва, Космопромышленная ул., д. 5
 ИНН 7702139445, КПП 7703010001, ОГРН 504151788
 ОГРНИП 407018101620000006716 в филиале Переломинск (ИАО) Юридический, г. Москва
 КС 501018107900000000372, БИРР 044525352

Генеральный директор
 П.Н. Шевченко

СОГЛАСОВАНО

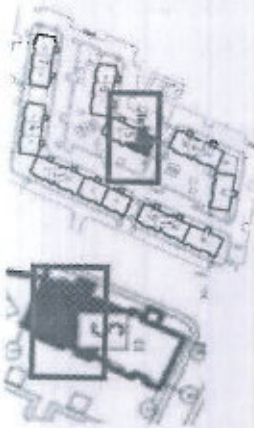
ООО «СК «Гарант»
 До Договора № 40 от 13.04.2015 г.



Анжелика ЕЗ

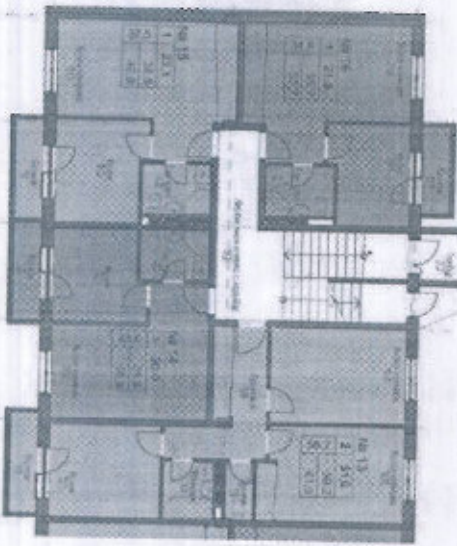
Приложение № 2
к Договору № 18/КД-2015/Договорная цена/ИД/Издания
участия в долевой собственности
многоквартирного дома
от 07 июля 2015 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местонахождения
на плане создаваемого жилого дома и планировочной схеме Объекта долевого строительства



Участие в долевой собственности

№ квартиры	Состояние	Этаж	Классовый комплект	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, до учета площади лоджии/балкона (кв.м.)
13	2	1	2	31,00	58,20
14	2	1	1	20,00	33,00
15	4	1	1	23,10	37,50
16	4	1	1	21,80	34,90

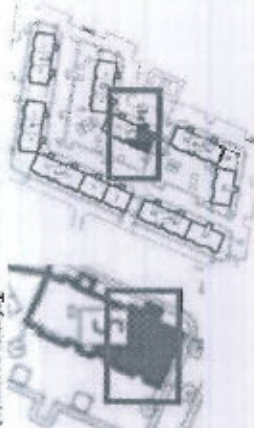


Примечание:

- кв. 13, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 14, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 15, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 16, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

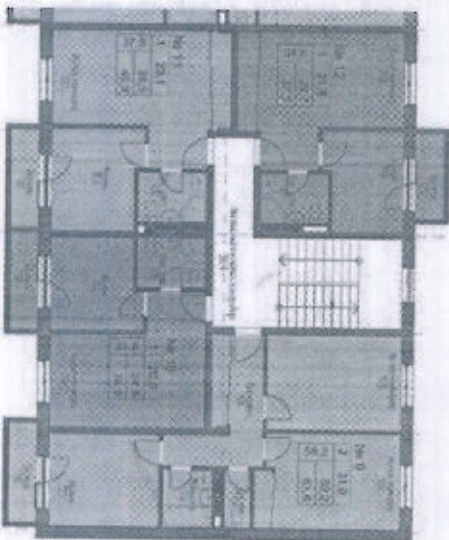
Приложение № 2
к Договору № 18/КД-2015/Договорная цена/ИД/Издания
участия в долевой собственности
многоквартирного дома
от 07 июля 2015 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местонахождения
на плане создаваемого жилого дома и планировочной схеме Объекта долевого строительства



Участие в долевой собственности

№ квартиры	Состояние	Этаж	Классовый комплект	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, до учета площади лоджии/балкона (кв.м.)
9	1	3	2	11,00	48,20
10	1	3	1	20,00	33,00
11	1	3	1	23,10	37,50
12	1	3	1	21,80	34,90



Примечание:

- кв. 9, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 10, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 11, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 12, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

Приложение 4. Документы оценщика



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

Светилова 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 кредитными 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. Завьялова



серия 77 № 017733178

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. Страховое 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 Страхователем Страховщику 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, ознакомился 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 «НИКА С»

От Страхователя:

(Генеральный директор Газарин А.Г., действующий на основании Устава).

СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

№ 33

От Страховщика:

(Начальник Отдела по страхованию финансовых и профессиональных рисков Архангельска С.Ю., действующий на основании Доверенности № 52514/2-3/16 от 18.11.2016.).





**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

№

Намер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Соколова Мария Александровна

Паспорт 46 02 №282762 выдан
1 Мытищинским отделом милиции Московской области
17.01.2002 г.

(Ф.И.О. оценщика)

(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 федеральным законодательством.



Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Москва

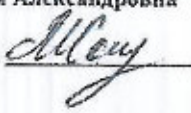



Петровская Е.В.

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 МЫТИЦИНСКИМ 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. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 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.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 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.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 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.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
- 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 № 5251412-3/16 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

Жорбенко
Марии Александровне

ПРИСУЖДЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

ЭКСПЕРТИЗ
по специальности "
Финансы и кредит "



Председатель Государственной
аттестационной комиссии

Ректор

М.П.

Влад
Жорбенко

Регистрационный номер 288-с 29 июня 2001г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Соколов
фамилия

Алексей Юрьевич
имя, отчество
гражданин России
гражданство

русский
национальность (присоединяется, если указана в записи акта о заключении брака)

« **30** » **декабря** **1973** г.
дата рождения

г. Москва
место рождения

место рождения

Горбанко
фамилия

Мария Александровна
имя, отчество
гражданка России
гражданство

русская
национальность (присоединяется, если указана в записи акта о заключении брака)

« **10** » **марта** **1978** г.
дата рождения

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.

Г-ИК № 676141

МГ. 1998.

Всего прошито и скреплено печатью

66 (Шестьдесят шесть)

листов

Генеральный директор

Агарин А.Г.

