

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

Отчет № 169/17Н

Оценка рыночной (справедливой) стоимости
имущественных прав (прав требования) на квартиры в
строящемся жилом доме, расположенном по адресу:
Московская область, Подольский район, сельское
поселение Лаговское, пос. Сосновый бор, корпус 3.

Заказчик: ООО «УК КапиталЪ
ПИФ» (Д.У.)
«ЗПИФ недвижимости
«КапиталЪ – инвестиции в строительство».
Исполнитель: ООО «НИКА С»
Дата выполнения отчета: 22.12.2017 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

«22» 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 строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, пос. Сосновый бор, корпус 3.

На основании данных, представленных заказчиком, анализа рынка и проведенных расчетов, Оценщики пришли к выводу, что стоимость Объекта оценки, по состоянию на 22 декабря 2017 года, составляет:

№ п/п	Корпус	Секция	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)	Стоимость итого (руб.)
1	3	1	2	2	1	40,56	1 987 440,00
2	3	1	4	2	1	44,70	2 190 300,00
3	3	1	5	2	1	41,61	2 038 890,00
4	3	1	6	2	1	41,60	2 038 400,00
5	3	1	7	2	1	44,70	2 190 300,00
6	3	1	9	2	1	40,67	1 992 830,00
7	3	1	10	2	1	41,40	2 028 600,00
8	3	1	11	3	1	40,02	1 960 980,00
9	3	1	12	3	1	40,56	1 987 440,00
10	3	1	14	3	1	44,70	2 190 300,00
11	3	1	15	3	1	41,61	2 038 890,00
12	3	1	17	3	1	44,70	2 190 300,00
13	3	1	19	3	1	40,67	1 992 830,00
14	3	1	20	3	1	41,40	2 028 600,00
15	3	1	101	12	1	40,02	1 960 980,00
16	3	1	103	12	2	60,19	2 949 310,00
17	3	1	104	12	1	44,70	2 190 300,00
18	3	1	105	12	1	41,61	2 038 890,00
19	3	1	106	12	1	41,60	2 038 400,00
20	3	1	107	12	1	44,70	2 190 300,00
21	3	1	109	12	1	40,67	1 992 830,00
22	3	1	183	20	2	60,19	2 949 310,00
23	3	2	192	2	1	41,32	2 024 680,00
24	3	2	194	2	1	43,13	2 113 370,00
25	3	2	195	3	3	93,02	4 557 980,00
26	3	2	198	3	1	43,13	2 113 370,00
27	3	2	217	3	2	57,56	2 820 440,00
28	3	2	231	12	3	93,02	4 557 980,00
29	3	2	232	12	1	41,32	2 024 680,00
30	3	2	247	16	3	93,02	4 557 980,00
31	3	3	279	2	2	63,59	3 115 910,00
32	3	3	283	3	2	67,63	3 313 870,00
33	3	3	284	3	1	41,35	2 026 150,00
34	3	3	286	3	2	66,33	3 250 170,00
35	3	3	321	12	1	38,94	1 908 060,00
36	3	3	322	12	2	61,88	3 032 120,00
37	3	4	355	2	3	79,70	3 905 300,00
38	3	4	357	2	1	42,14	2 064 860,00
39	3	4	358	2	1	41,55	2 035 950,00
40	3	4	359	2	3	84,31	4 131 190,00
41	3	4	360	3	3	79,70	3 905 300,00

42	3	4	361	3	1	44,14	2 162 860,00
43	3	4	362	3	1	42,14	2 064 860,00
44	3	4	364	3	3	84,31	4 131 190,00
45	3	4	406	12	1	44,14	2 162 860,00
46	3	4	407	12	1	42,14	2 064 860,00
47	3	4	408	12	1	41,55	2 035 950,00
48	3	4	425	16	3	79,70	3 905 300,00
49	3	4	427	16	1	42,14	2 064 860,00
50	3	4	435	18	3	80,45	3 942 050,00
51	3	4	436	18	1	44,14	2 162 860,00
52	3	4	438	18	1	41,55	2 035 950,00
53	3	1	127	14	1	44,70	2 190 300,00
54	3	1	162	18	1	40,56	1 987 440,00
55	3	1	164	18	1	44,70	2 190 300,00
56	3	1	166	18	1	41,60	2 038 400,00
57	3	1	169	18	1	40,67	1 992 830,00
58	3	2	208	6	1	41,32	2 024 680,00
59	3	1	21	4	1	40,73	1 995 770,00
60	3	1	24	4	1	44,70	2 190 300,00
61	3	2	242	14	1	43,13	2 113 370,00
62	3	1	27	4	1	44,70	2 190 300,00
63	3	1	30	4	1	42,11	2 063 390,00
64	3	3	339	17	2	67,63	3 313 870,00
65	3	4	376	6	1	44,14	2 162 860,00
66	3	4	387	8	1	42,14	2 064 860,00
67	3	5	461	4	1	41,55	2 035 950,00
68	3	5	463	4	1	44,14	2 162 860,00
69	3	5	472	6	1	42,14	2 064 860,00
70	3	5	474	6	3	80,34	3 936 660,00
71	3	1	50	6	1	42,11	2 063 390,00
72	3	5	512	14	1	42,14	2 064 860,00
73	3	5	514	14	3	79,59	3 899 910,00
74	3	6	553	4	2	67,43	3 304 070,00
75	3	6	554	4	1	41,32	2 024 680,00
76	3	6	555	4	1	41,38	2 027 620,00
77	3	6	556	4	2	66,33	3 250 170,00
78	3	6	561	6	2	63,39	3 106 110,00
79	3	6	569	8	2	63,39	3 106 110,00
80	3	6	571	8	1	41,38	2 027 620,00
81	3	6	577	10	2	63,39	3 106 110,00
82	3	6	610	18	1	41,32	2 024 680,00
83	3	6	612	18	2	61,88	3 032 120,00
84	3	1	62	8	1	40,56	1 987 440,00
85	3	1	63	8	2	60,19	2 949 310,00
86	3	1	64	8	1	44,70	2 190 300,00
87	3	1	66	8	1	41,60	2 038 400,00
88	3	1	69	8	1	40,67	1 992 830,00
89	3	1	70	8	1	41,40	2 028 600,00
90	3	1	81	10	1	40,02	1 960 980,00
91	3	1	84	10	1	44,70	2 190 300,00
92	3	1	85	10	1	41,61	2 038 890,00
93	3	2	200	4	1	41,32	2 024 680,00
94	3	2	210	6	1	43,13	2 113 370,00
95	3	2	218	8	1	43,13	2 113 370,00
96	3	2	223	10	3	93,02	4 557 980,00
97	3	2	224	10	1	41,32	2 024 680,00
98	3	2	273	22	2	57,56	2 820 440,00
99	3	3	287	4	2	67,63	3 313 870,00
100	3	3	288	4	1	41,35	2 026 150,00
101	3	3	290	4	2	66,33	3 250 170,00
102	3	3	296	6	1	41,35	2 026 150,00
103	3	3	305	8	1	38,94	1 908 060,00
104	3	3	306	8	2	61,88	3 032 120,00

105	3	3	311	10	2	63,59	3 115 910,00
106	3	3	313	10	1	38,94	1 908 060,00
107	3	3	327	14	2	63,59	3 115 910,00
108	3	3	331	15	2	67,63	3 313 870,00
109	3	3	344	18	1	41,35	2 026 150,00
110	3	4	366	4	1	44,14	2 162 860,00
111	3	4	367	4	1	42,14	2 064 860,00
112	3	4	368	4	1	41,55	2 035 950,00
113	3	4	378	6	1	41,55	2 035 950,00
114	3	4	379	6	3	85,06	4 167 940,00
115	3	4	385	8	3	79,70	3 905 300,00
116	3	4	388	8	1	41,55	2 035 950,00
117	3	4	395	10	3	79,70	3 905 300,00
118	3	4	396	10	1	44,14	2 162 860,00
ИТОГО						6 074,71	297 660 790,00

297 660 790 (Двести девяносто семь миллионов шестьсот шестьдесят тысяч семьсот девяносто) 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/Весенний2/к3/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 01.10.2014г., Договор № 3/КИС-2014/Весенний2/к3/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 01.10.2014г., Договор № 4/КИС-2014/Весенний2/к3/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.08.2014г., Договор № 1/КИС-2014/Весенний2/к3/Р участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.08.2014 г., Договор № 2/КИС-2014/Весенний2/к3/Р участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 01.10.2014 г.; Договор № 2/КИС-2014/Весенний 2/К3/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 05.11.2014 г.; Договор №3/КИС2016/Весенний2/К3/Р участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 04.08.2016 г.

Основание для проведения оценки: Задание на оценку № 193 от 08 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 строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, пос. Сосновый бор, корпус 3.

Дата осмотра и проведения оценки: 22 декабря 2017 года.

Дата составления заключения: 22 декабря 2017 года.

Подробная методика и расчёт стоимости объекта оценки приведены в отчёте №169/17Н «Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, пос. Сосновый бор, корпус 3».

Исполнители:

Профессиональный оценщик

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

Генеральный директор



Соколова М.А.

Гагарин А.Г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	2
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	3
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	4
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	5
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	6
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	7
6.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	7
6.2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	10
6.3. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	10
7. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
8. АНАЛИЗ РЫНКА	18
8.1.КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ИТОГАМ 3 КВАРТАЛА 2017Г.....	18
8.2.КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.ПОДОЛЬСКА.....	21
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	23
10. ОЦЕНКА С ПРИМЕНЕНИЕМ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА	23
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	35
12. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ	36
13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МАТЕРИАЛОВ.....	37
14. ПРИЛОЖЕНИЕ	38

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<i>Основания для проведения оценки</i>	Задание на оценку № 193 от 08 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 строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, пос. Сосновый бор, корпус 3.	
<i>Дата составления отчета</i>	22 декабря 2017 г.	
<i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов</i>	Затратный	Не применялся, см. п.6.3
	Сравнительный	297 660 790 руб.
	Доходный	Не применялся, см. п.6.3
<i>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки</i>	<u>297 660 790 (Двести девяносто семь миллионов шестьсот шестьдесят тысяч семьсот девяносто) 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 в строящемся жилом доме
<i>Документы, содержащие характеристики объекта оценки</i>	1. Договор № 1/КИС-2014/Весенний2/к3/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 01.10.2014г., Договор № 3/КИС-2014/Весенний2/к3/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 01.10.2014г., Договор № 4/КИС-2014/Весенний2/к3/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.08.2014г., Договор № 1/КИС-2014/Весенний2/к3/Р участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.08.2014 г., Договор № 2/КИС-2014/Весенний2/к3/Р участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 01.10.2014 г.; Договор № 2/КИС-2014/Весенний 2/К3/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 05.11.2014 г.; Договор №3/КИС2016/Весенний2/К3/Р участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 04.08.2016 г. 2. Проектная документация из интернет-источников - http://www.жк-весенний.рф/about-project/documentation/
<i>Имущественные права на объект оценки</i>	Право требования
<i>Существующие ограничения (обременения) права</i>	Доверительное управление
<i>Субъект права</i>	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СтройКапиталЪ-инвестиции в строительство», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
<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>	22 декабря 2017 г.
<i>Срок проведения оценки</i>	08-22 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 ОЦЕНИЦИКЕ

<p><i>Сведения о Заказчике</i></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» (Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СтройКапиталЪ – 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><i>Сведения об Оценщике</i></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)</p> <p>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. Шосейная, 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»</p> <p>Сокращенное название фирмы – ООО «НИКА С»;</p> <p><u>Данные госрегистрации:</u> ОГРН №1167746214790 от 29.02.2016, ИМНС РФ №7 по Центральному административному округу г.Москвы;</p> <p><u>Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 109548, г. Москва, ул. Шосейная, 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 требования на недвижимое имущество – квартиры. Рынок купли-продажи квартир в Московской области 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 приобретается 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	Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, пос. Сосновый бор, корпус 3
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 шаговой доступности школа, детские сады, магазины, парикмахерские
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Удовлетворительная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	-
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Маршруты автобусов, маршрутных такси и электропоездов
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Дорожное покрытие во дворе, его состояние	Асфальт. Состояние покрытия хорошее
Уличное освещение	Имеется в исправном состоянии
Детская площадка	Во дворе
Зеленые насаждения	Вокруг дома

Характеристика объекта	Описание, значения
Организованная стоянка личного автотранспорта или подземный гараж	Организованная возле дома
Общая характеристика здания	
Тип здания	Многоквартирный жилой дом
Год сдачи (план)	3 кв. 2017г.
Материал наружных стен	Монолит
Материал перекрытий	Железобетон
Состояние здания (субъективная оценка)	Хорошее
Внешний вид фасада дома	кирпич
Количество этажей в здании	20-23
Наличие чердака (мансарды) в здании	Имеется
Наличие подвала в здании	Имеется
Наличие домофона, консьержа и т.п.	Домофон
Наличие лифта	Имеется
Наличие мусоропровода	Имеется
Характеристика объекта оценки	
Наличие балкона/лоджии, количество	есть
Техническое обеспечение	Холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, вентиляция. Плитка электрическая.
Оборудование для вышеперечисленных систем	Имеется
Наличие ТВ-антенны, телефона и т.п.	ТВ-антенна
Состояние отделки объекта (субъективная оценка)	Без отделки
Видимые дефекты внутренней отделки	-
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану	Планировка квартир соответствует поэтажному плану

Перечень Объектов оценки.

Таблица 7.2.

№ п/п	Корпус	Секция	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)
1	3	1	2	2	1	40,56
2	3	1	4	2	1	44,70
3	3	1	5	2	1	41,61
4	3	1	6	2	1	41,60
5	3	1	7	2	1	44,70
6	3	1	9	2	1	40,67
7	3	1	10	2	1	41,40
8	3	1	11	3	1	40,02
9	3	1	12	3	1	40,56
10	3	1	14	3	1	44,70
11	3	1	15	3	1	41,61
12	3	1	17	3	1	44,70
13	3	1	19	3	1	40,67
14	3	1	20	3	1	41,40
15	3	1	101	12	1	40,02

Отчет №169/17Н « Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, пос. Сосновый бор, корпус 3»

16	3	1	103	12	2	60,19
17	3	1	104	12	1	44,70
18	3	1	105	12	1	41,61
19	3	1	106	12	1	41,60
20	3	1	107	12	1	44,70
21	3	1	109	12	1	40,67
22	3	1	183	20	2	60,19
23	3	2	192	2	1	41,32
24	3	2	194	2	1	43,13
25	3	2	195	3	3	93,02
26	3	2	198	3	1	43,13
27	3	2	217	3	2	57,56
28	3	2	231	12	3	93,02
29	3	2	232	12	1	41,32
30	3	2	247	16	3	93,02
31	3	3	279	2	2	63,59
32	3	3	283	3	2	67,63
33	3	3	284	3	1	41,35
34	3	3	286	3	2	66,33
35	3	3	321	12	1	38,94
36	3	3	322	12	2	61,88
37	3	4	355	2	3	79,70
38	3	4	357	2	1	42,14
39	3	4	358	2	1	41,55
40	3	4	359	2	3	84,31
41	3	4	360	3	3	79,70
42	3	4	361	3	1	44,14
43	3	4	362	3	1	42,14
44	3	4	364	3	3	84,31
45	3	4	406	12	1	44,14
46	3	4	407	12	1	42,14
47	3	4	408	12	1	41,55
48	3	4	425	16	3	79,70
49	3	4	427	16	1	42,14
50	3	4	435	18	3	80,45
51	3	4	436	18	1	44,14
52	3	4	438	18	1	41,55
53	3	1	127	14	1	44,70
54	3	1	162	18	1	40,56
55	3	1	164	18	1	44,70
56	3	1	166	18	1	41,60
57	3	1	169	18	1	40,67
58	3	2	208	6	1	41,32
59	3	1	21	4	1	40,73
60	3	1	24	4	1	44,70
61	3	2	242	14	1	43,13
62	3	1	27	4	1	44,70
63	3	1	30	4	1	42,11
64	3	3	339	17	2	67,63
65	3	4	376	6	1	44,14
66	3	4	387	8	1	42,14
67	3	5	461	4	1	41,55
68	3	5	463	4	1	44,14
69	3	5	472	6	1	42,14
70	3	5	474	6	3	80,34
71	3	1	50	6	1	42,11
72	3	5	512	14	1	42,14
73	3	5	514	14	3	79,59
74	3	6	553	4	2	67,43
75	3	6	554	4	1	41,32
76	3	6	555	4	1	41,38
77	3	6	556	4	2	66,33
78	3	6	561	6	2	63,39
79	3	6	569	8	2	63,39
80	3	6	571	8	1	41,38
81	3	6	577	10	2	63,39

82	3	6	610	18	1	41,32
83	3	6	612	18	2	61,88
84	3	1	62	8	1	40,56
85	3	1	63	8	2	60,19
86	3	1	64	8	1	44,70
87	3	1	66	8	1	41,60
88	3	1	69	8	1	40,67
89	3	1	70	8	1	41,40
90	3	1	81	10	1	40,02
91	3	1	84	10	1	44,70
92	3	1	85	10	1	41,61
93	3	2	200	4	1	41,32
94	3	2	210	6	1	43,13
95	3	2	218	8	1	43,13
96	3	2	223	10	3	93,02
97	3	2	224	10	1	41,32
98	3	2	273	22	2	57,56
99	3	3	287	4	2	67,63
100	3	3	288	4	1	41,35
101	3	3	290	4	2	66,33
102	3	3	296	6	1	41,35
103	3	3	305	8	1	38,94
104	3	3	306	8	2	61,88
105	3	3	311	10	2	63,59
106	3	3	313	10	1	38,94
107	3	3	327	14	2	63,59
108	3	3	331	15	2	67,63
109	3	3	344	18	1	41,35
110	3	4	366	4	1	44,14
111	3	4	367	4	1	42,14
112	3	4	368	4	1	41,55
113	3	4	378	6	1	41,55
114	3	4	379	6	3	85,06
115	3	4	385	8	3	79,70
116	3	4	388	8	1	41,55
117	3	4	395	10	3	79,70
118	3	4	396	10	1	44,14
ИТОГО						6 074,71

Объект оценки расположен в ЖК «Весенний». ЖК «Весенний» возводится между городами Климовск и Подольск, на территории поселка Сосновый Бор. До МКАД расстояние составляет 20 км.

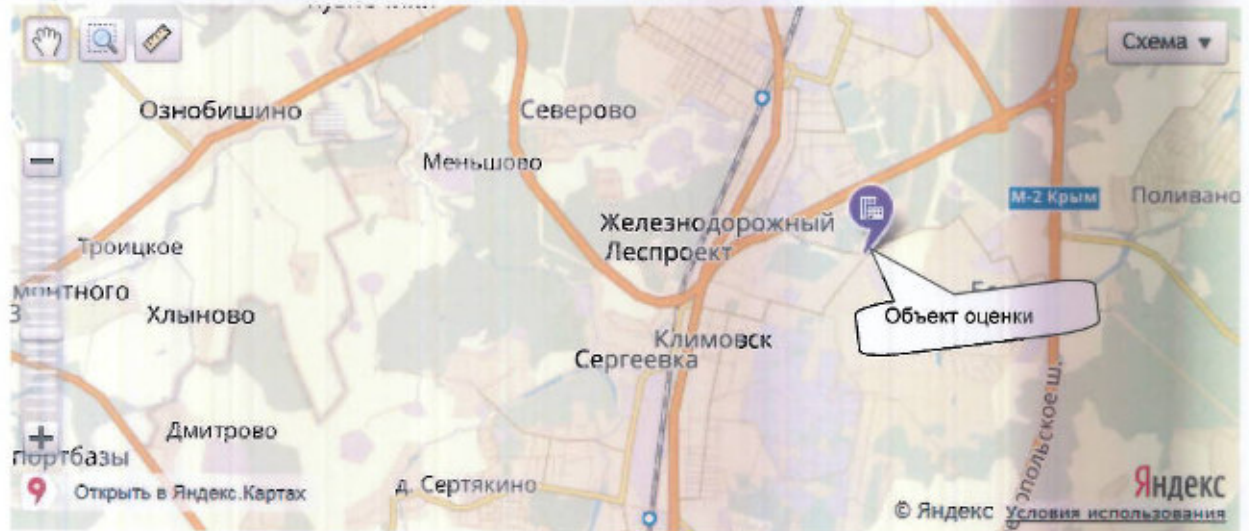
Отличительной особенностью ЖК «Весенний» является наличие объектов собственной инфраструктуры первой необходимости и близость лесного массива. В настоящее время уже возводится детский сад на 180 мест. Также в дальнейшем будет возведена средняя школа на 480 учащихся, бассейн, парковка на 110 машиномест и 4 подземных паркинга, рассчитанных в общем на 760 машиномест. В 500 метрах от зданий новостройки располагаются торговые центры «Елисаветинский», «Леруа Мерлен» и «Глобус». Также вблизи комплекса располагаются магазины туристических и спортивных товаров, спортивный центр, клуб рыбаков, спортивно-оздоровительный комплекс и картинг-клуб. Чуть в дальнейшем удалении располагается инфраструктура Климовска и Подольска.

Планировка будет свободной, без внутриквартирных перегородок (кроме санузлов). Строители подготавливают квартиры под чистовую отделку. Водоснабжение и

канализация – стояки с отводами, заглушками, водяные счетчики передаются собственнику для установки за его счет. Устанавливаются отопительные радиаторы (без терморегуляторов) и электрощиток, входные и балконные двери, стекла.

ЖК «Весенний» возводится в 15 минутах ходьбы от ж/д платформы Курского направления «Весенняя», от которой курсируют электропоезда до Курского вокзала. Также можно за 30-40 минут доехать на автобусах и маршрутных такси до станций метро «Аннино» и «Южная». Примерно столько же времени уйдет на дорогу на личном автотранспорте по Симферопольскому шоссе. Комплекс будет обладать удобным расположением относительно дороги в аэропорты Домодедово и Внуково. К тому же в скором будущем запланировано строительство монорельсовой дороги для скоростного трамвая через Подольск.

Карта местоположения объекта оценки



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

Таблица 7.3.

Параметры	Описание, значения
Правоустанавливающие и право-подтверждающие документы	Договор № 1/КИС-2014/Весенний2/к3/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 01.10.2014г., Договор № 3/КИС-2014/Весенний2/к3/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 01.10.2014г., Договор № 4/КИС-2014/Весенний2/к3/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.08.2014г., Договор № 1/КИС-2014/Весенний2/к3/Р участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.08.2014 г., Договор № 2/КИС-2014/Весенний2/к3/Р участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 01.10.2014 г.; Договор № 2/КИС-2014/Весенний 2/К3/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 05.11.2014 г.; Договор №3/КИС2016/Весенний2/К3/Р участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 04.08.2016 г.
Документы, содержащие характеристики объекта оценки	Проектная документация из интернет-источников http://www.жк-весенний.рф/about-project/documentation/

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 первичной жилой недвижимости Московской области.

В настоящее время экономика и рынок жилой недвижимости находятся под сильным негативным влиянием низких цен на нефть, последствий ослабления курса рубля. Низкая цена на нефть спровоцировала в России начало полномасштабного финансового кризиса, который привёл к увеличению ключевой ставки Центральным Банком и ужесточению условий по ипотеке, а также ухудшению ситуации на рынке труда. Это привело к упадку рынка жилой недвижимости, поскольку лишило потенциальных покупателей жилья «уверенности в завтрашнем дне» и возможности привлечь относительно дешёвую ипотеку. Падение спроса на квартиры отрицательно влияет на бизнес застройщиков, которые реализуют строительство в том числе за счёт денег дольщиков. Кроме того, происходит увеличение себестоимости строительства объектов недвижимости. Это связано с тем, большая часть строительных и отделочных материалов, а также строительное оборудование и комплектующие не имеют аналогов на отечественном рынке, и потому закупаются за рубежом. Как следствие, растёт конечная цена квадратного метра во всех проектах рынка недвижимости.

Стоит отметить тот факт, что нефть не является сегодня главным фактором ценообразования на рынке жилой недвижимости. Сегодня все зависит в первую очередь от ситуации внутри страны, поведения государства и регуляторов финансового рынка — политика Центрального Банка РФ и Агентства по ипотечному жилищному кредитованию в части регулирования учетной ставки и поддержки ипотечных программ. Доступная ипотека – одно из основных условий позитивного развития строительной отрасли в России.

8.1. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ИТОГАМ 3 КВАРТАЛА 2017Г.

Объем предложения

В 3 квартале 2017 г. объем предложения на первичном рынке Московской области сократился на 9,8% – до 2,8 млн кв. м. Количество новостроек на рынке уменьшилось на 3,4% и составило 286 объектов (982 корпуса).

Объем предложения в количестве квартир показал снижение на 9,3%, на данный момент на рынке экспонируется порядка 51,9 тыс. лотов. За отчетный период рынок новостроек Московской области пополнился 7 новыми проектами («Лыткарино Хит», «Весна», «Томилино-2018», «Парк Апрель», «Отрадный», «Нижегородский» и «Химки – 2018»). Кроме новых проектов в 3 кв. 2017 г. первичный рынок МО пополнился 67 корпусами в уже реализуемых проектах. Наименьшую долю рынка занимали четырехкомнатные и трехкомнатные квартиры (соответственно 1% и 14%), далее следуют двухкомнатные (33,4%), на долю однокомнатных квартир и студий приходилось 51,6%.

Общее количество проектов



Общее количество новостроек



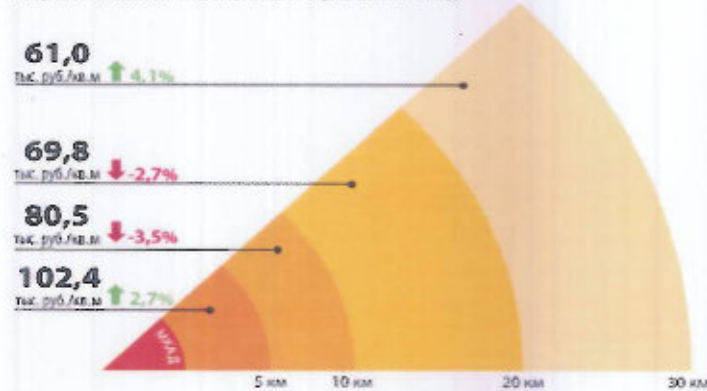
Общее количество квартир в продаже



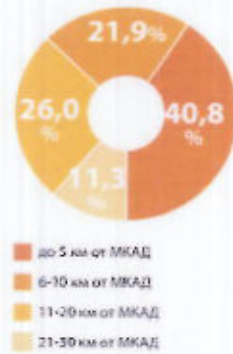
Общая площадь квартир в продаже



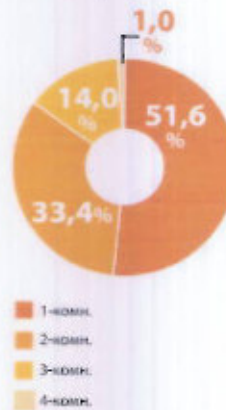
Распределение цен (тыс. руб./кв.м) в зависимости от расстояния от МКАД



Распределение объема предложения



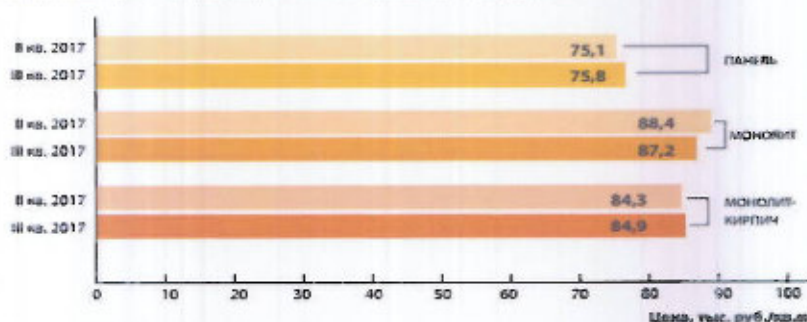
Распределение объема предложения по типам квартир



Цена предложения, тыс. руб./кв.м



Распределение цен в зависимости от технологии строительства, тыс. руб./кв.м



Цена предложения

Средневзвешенная цена предложения в 3 кв. 2017 года составила 84,5 тыс. руб./кв. м (относительно 2 кв. 2017 г. Снизилась на 0,6%), что соответствует 1431,0 \$/кв. м.

При этом прослеживается разнонаправленная тенденция по изменению средневзвешенного уровня цен в зависимости от класса недвижимости. В сегменте экономкласса рост средневзвешенной цены составил 0,6% (до 74,5 тыс.р./кв. м), в бизнес-классе – 1,9% (до 152,9 тыс. р./кв. м) В сегменте комфорт-класса, напротив, было отмечено снижение средневзвешенной цены на 1,7% (до 78,6 тыс. р./кв. м). Традиционно наиболее высокая средняя цена квадратного метра наблюдается в локации до 5 км от МКАД – 102,3 тыс. руб./ кв. м (+2,7%), в пределах 6-10 км от МКАД квадратный метр на первичном рынке жилья в среднем стоит 80,5 тыс. руб./кв. м (-3,2%), на удалении 11-20 км – 69,8 тыс. руб./кв. м (-2,7%), а 21-30 км от МКАД – 61,0 тыс. руб./кв. м (+4,1%).

В зависимости от технологии домостроения средневзвешенная цена предложения показала следующую динамику: в новостройках, возводимых по монолитной технологии, цена снизилась и составила 87,2 тыс. руб. за кв.м (-2,5% по сравнению со 2 кв. 2017 года); в домах, возводимых по монолитно-кирпичной технологии, был отмечен рост средневзвешенной цены до 84,9 тыс. руб. за кв.м (+0,7%); в панельных домах средневзвешенная цена составила 75,8 тыс. руб. за кв.м. (+1%).

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ

Сегмент	Проект
бизнес	Парк Апрель
комфорт	Весна
	Тимонино-2018
	Отрадный
	Нижегородский
эконом	Химки - 2018
	Лыткарино Хит

Жилые комплексы с минимальным бюджетом покупки

Удаленность	Название	Площадь, кв.м	Стоимость, млн. руб.
до 5 км от МКАД	ЖК «Ипператорские Митищи»	23,3	1,40
5-10 км от МКАД	ЖК «Новая Алексеевская роща»	19,0	1,40
11-20 км от МКАД	ЖК «Новые Острова»	24,4	1,20
20-30 км от МКАД	ЖК «Лукино-Варино»	24,9	1,10

ВЫВОДЫ

По итогам 3 кв. 2017 года на первичном рынке Московской области продолжилось падение объемов предложения, причем данная тенденция прослеживается уже на протяжении более двух лет. По сравнению с показателями 2 кв. 2015 года суммарный объем предложения на первичном рынке Московской области сократился на 27,6%.

Основная причина – недостаточная активность девелоперов по выводу на рынок новых проектов, а также относительно высокий уровень спроса на подмосковную недвижимость. Так, в 3 квартале были начаты продажи только в 7-ми новых ЖК. В это же время в старой Москве было выведено 10 новых проекта (не считая элитный сегмент).

В такой ситуации, несмотря на выход новых проектов и новых очередей в уже реализуемых ЖК, суммарный объем квартир в экспозиции за квартал снизился на 9,6%.

Таким образом, выход нового предложения был компенсирован текущим спросом на первичном рынке Подмосковья, даже несмотря на то, что по итогам 3-х кварталов 2017 года количество заключенных ДДУ снизилось на 6,4% относительно аналогичного периода прошлого года.

При сохранении текущих темпов выхода новых проектов вероятно дальнейшее плавное снижение совокупного объема предложения, что уже привело к ситуации, при которой впервые за последние годы суммарный объем предложения старой Москвы (2 847,1 тыс. кв.м.) превзошел на 2,9% показатели Московской области (до 30 км.).

Таким образом, несмотря на незначительное снижение объемов предложения первичного рынка старой Москвы (-1,6% за последние 2 месяца) ожидается увеличение разрыва между объемами рынка Московской области и старой Москвы в пользу последней. На фоне стабильного снижения объемов предложения, средневзвешенная цена на рынке новостроек МО растет.

Источник: <http://www.miel.ru>

8.2.КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.ПОДОЛЬСКА

Подольск – крупнейший город Подмосковья, расположен к югу от Москвы, в 43 км от центра и 16 км от МКАД, на автомагистрали и железнодорожной линии Москва-Симферополь. Население города Подольска свыше 180 тысяч человек.

Сегодня Подольск один из крупнейших промышленных центров Московской области, на территории которого действует больше десятка крупных промышленных предприятий различных отраслей. Кроме того, Подольск является одним из центров высокотехнологичной науки: в нём расположено большое количество предприятий науки, имеющих всероссийское значение

Приобретать квартиры в Подольске покупателей побуждают прежде всего доступные цены. Город находится всего за 16 км от МКАД, но несмотря на это Подольске может похвастать одними из самых низких цен на жилье. При этом во всей Московской области сложно найти город с такой же развитой инфраструктурой.

В Подольске на высоком уровне представлен первичный и вторичный рынок недвижимости. К вторичному жилью причисляют самые разные виды помещений, это могут быть как частные деревянные дома, так и квартиры в панельных многоэтажках. Самыми дорогостоящими квартирами вторичного рынка считаются дома недавнего периода с типовой застройкой. Обычно их возводят из панелей или кирпича, преимущественно в девять, двенадцать и шестнадцать этажей, реже встречаются дома по двадцать пять этажей.

На вторичном рынке недвижимости есть и менее популярная, меньшая по численности ниша, представленная привычными хрущевками. Чаще всего такие квартиры дешевле, но их цена во многом зависит от их месторасположения.

Наиболее непредсказуемыми в смысле цен домами являются очень старые двух- и трехэтажные здания. По сути такое жилье не может дорого стоить, поскольку оно уже

давно устарело как морально, так и технологически. Однако на сегодняшний день в Подольске широко развернули программу по сносу таких домов и возведению новых на их месте, потому есть огромная вероятность того, что ветхую квартиру в сталинке можно обменять на современное жилье с первичного рынка. Тем не менее, следует учитывать, что эта схема не совсем целесообразна, поскольку сейчас цены на первичном рынке гораздо ниже.

В Подольске интенсивно ведется строительство нового жилья: как единичные панельные дома, так и полноценные жилые комплексы, возведенные по монолитной технологии. В данный момент районы с новостройками не имеют должной инфраструктуры, сосредоточенной преимущественно в центре. Однако покупатели выбирают жилье с первичного рынка недвижимости из-за искусственных и природных зеленых зон отдыха. Кроме того, застройщики развивают инфраструктуру в новых районах.

По состоянию на 21.12.2017 средняя цена квартиры в новостройках в Подольске составила 4.157.443 руб., стоимость квадратного метра жилья в новостройке составила 70.771 руб. За прошедшую неделю цена квадратного метра упала на 76 руб. (-0.11%)

Ниже приведена средняя стоимость квартиры в новостройках в Подольске и цена квадратного метра в зависимости от количества комнат в квартире:

Цена на квартиры в новостройках	Цена квадратного метра
1-комнатные квартиры - 3 255 725 Rub	в 1-комнатной квартире - 77 531 Rub
2-комнатные квартиры - 4 746 183 Rub	в 2-комнатной квартире - 70 534 Rub
3-комнатные квартиры - 5 144 448 Rub	в 3-комнатной квартире - 61 913 Rub

Источник: <http://ndv77.ru>

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.
- По итогам 3 кв. 2017 года на первичном рынке Московской области продолжилось падение объемов предложения. По сравнению с показателями 2 кв. 2015 года суммарный объем предложения на первичном рынке Московской области сократился на 27,6%.
- Средневзвешенная цена предложения в 3 кв. 2017 года составила 84,5 тыс. руб./кв. м (относительно 2 кв. 2017 г. снизилась на 0,6%), что соответствует 1431,0 \$/ кв. м.
- Традиционно наиболее высокая средняя цена квадратного метра наблюдается в локации до 5 км от МКАД – 102,3 тыс. руб./ кв. м (+2,7%), в пределах 6-10 км от МКАД квадратный метр на первичном рынке жилья в среднем стоит 80,5 тыс. руб./кв. м (-3,2%), на удалении 11-20 км – 69,8 тыс. руб./кв. м (-2,7%), а 21-30 км от МКАД – 61,0 тыс. руб./кв. м (+4,1%).
- По сравнению с прошлым годом на первичном рынке Московской области растет доля ипотечных сделок.
- Средняя стоимость квадратного метра жилья в новостройке г. Подольска составляет 70.771 руб.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

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

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

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

10. ОЦЕНКА С ПРИМЕНЕНИЕМ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА

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

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

Основные этапы процедуры оценки при использовании метода сравнительного анализа продаж:

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже объектов недвижимого имущества аналогичных объекту оценки.

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

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

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт (ст. 435 и 437 ГК РФ - «оферта», «публичная оферта») наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, 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 г.Подольска, с использованием публикуемых материалов агентств недвижимости: «ИНКОМ-Недвижимость», «Миэль» и др.; журнала «Недвижимость и цены», газеты «Из рук в руки»; Интернет-ресурсов: www.sob.ru, www.cian.ru, www.mirkvartir.ru, www.avito.ru и др. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, состояния 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 расчётную таблицу, которая приведена ниже. При расчетах, в качестве единицы сравнения использовалась стоимость одного квадратного метра квартир. Значения площади оцениваемых квартир использовались средние по каждому типу.

Расчет стоимости однокомнатной квартиры.

Таблица 10.1.

Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		https://podolsk.cian.ru/sale/flat/158397751/	https://podolsk.cian.ru/sale/flat/167661238/	https://podolsk.cian.ru/sale/flat/165072381/	https://podolsk.cian.ru/sale/flat/156421152/
Контактный телефон		77 916 241-06-74	7 903 167-08-79	7 926 792-28-33	7 916 205-45-55
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.
Стоимость объекта (руб)	X	2 000 000	2 100 000	2 200 000	1 800 000
Стоимость 1 кв. м (единицы сравнения)(руб.)	X	52 632	55 263	43 222	50 279
Корректировка на торг		-5%	-5%	-5%	-5%
Скорректированная стоимость (руб.)		50 000	52 500	41 061	47 765
Условия продажи	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		50 000	52 500	41 061	47 765
Дата продажи	дек.17	дек.17	дек.17	дек.17	дек.17
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		50 000	52 500	41 061	47 765
Местонахождение	Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское	Московская область, Подольский р-н, г.Подольск	Московская область, Подольский р-н, г.Подольск	Московская область, Подольский р-н, г.Подольск	Московская область, Подольский р-н, г.Подольск
Адрес	пос. Сосновый бор, к.3	ул. Вагутина, мкр Шепчинки, 52	ул. Серпуховская, мкр Климовск, 5к1	Красногвардейский бул., мкр Юго-Западный, 33а	ул. Советская, 18к1
Ближайшая станция метро	м.Бульвар Дм.Донского	м.Бульвар Дм.Донского	м.Бульвар Дм.Донского	м.Бульвар Дм.Донского	м.Бульвар Дм.Донского
Удаленность от метро	20м/тр.	20м/тр.	20м/тр.	20м/тр.	20м/тр.
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		50 000	52 500	41 061	47 765
Общая площадь(кв.м)	42,1	38	38	50,9	35,8
Корректировка в %		0%	0%	1,6%	-1,4%
Скорректированная стоимость (руб.)		50 000	52 500	41 718	47 097
Площадь кухни(кв.м)	-	9	10	15	9

Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость (руб.)		50 000	52 500	41 718	47 097
Этаж	средний/23	5/17	7/14	6/25	1/17
Корректировка в %		0%	0%	0%	10%
Скорректированная стоимость (руб.)		50 000	52 500	41 718	51 806
Тип/материал дома	кирп.-монолит	монолит	монолит	монолит	монолит
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		50 000	52 500	41 718	51 806
Сан.узел	совм.	совм.	совм.	совм.	совм.
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		50 000	52 500	41 718	51 806
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		50 000	52 500	41 718	51 806
Наличие лифта	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		50 000	52 500	41 718	51 806
Тип отделки	б/о	б/о	б/о	б/о	б/о
Корректировка(руб.)		0	0	0	0
Скорректированная цена (руб.)		50 000	52 500	41 718	51 806
Дополнительные улучшения	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка (руб.)		0	0	0	0
Скорректированная стоимость (руб.)		50 000	52 500	41 718	51 806
Кол-во совпадений		12	12	11	10
Итого		45			
Коэффициент для определения средневзвешенной		0,27	0,27	0,24	0,22
Стоимость 1кв.м кв-ры (средневзвешенная)руб.		13 333	14 000	10 198	11 513
<i>Итоговая стоимость 1-го кв.м 1-но комн. квартиры в руб. округленно равна:</i>					49 000

Расчет стоимости двухкомнатной квартиры.

Таблица 10.2.

Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		https://podolsk.cian.ru/sale/flat/151027830/	https://podolsk.cian.ru/sale/flat/11917450/	https://podolsk.cian.ru/sale/flat/166384516/	https://podolsk.cian.ru/sale/flat/165500269/

Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Контактный телефон		7 926 335-67-03	7 906 735-13-81, +7 906 038-60-38	7 929 914-11-53, +7 496 763-71-79	7 929 952-62-48
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.
Стоимость объекта (руб)	X	3 200 000	3 000 000	2 950 000	3 450 000
Стоимость 1 кв. м (единицы сравнения)(руб.)	X	49 612	48 780	50 600	57 500
Корректировка на торг		-5%	-5%	-5%	-5%
Скорректированная стоимость (руб.)		47 132	46 341	48 070	54 625
Условия продажи	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		47 132	46 341	48 070	54 625
Дата продажи	дек.17	дек.17	дек.17	дек.17	дек.17
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		47 132	46 341	48 070	54 625
Местонахождение	Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское	Московская область, Подольский р-н, г.Подольск	Московская область, Подольский р-н, г.Подольск	Московская область, Подольский р-н, г.Подольск	Московская область, Подольский р-н, г.Подольск
Адрес	пос. Сосновый бор, к.3	ул Серпуховская	ул. Серпуховская дом 7	ул. Садовая, д.14	Садовая ул., мкр Красная горка, 3к1
Ближайшая станция метро	м.Бульвар Дм.Донского	м.Бульвар Дм.Донского	м.Бульвар Дм.Донского	м.Бульвар Дм.Донского	м.Бульвар Дм.Донского
Удаленность от метро	20м/тр.	20м/тр.	20м/тр.	20м/тр.	20м/тр.
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		47 132	46 341	48 070	54 625
Общая площадь(кв.м)	63,6	64,5	61,5	58,3	60
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		47 132	46 341	48 070	54 625
Скорректированная стоимость (руб.)		47 132	46 341	48 070	54 625
Площадь кухни(кв.м)	-	12	12,3	9	12,7
Корректировка в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость (руб.)		47 132	46 341	48 070	54 625
Этаж	средний/23	6/15	3/15	2/17	15/22
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		47 132	46 341	48 070	54 625

Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип/материал дома	мон.-кирп.	мон.-кирп.	моноклит	моноклит	моноклит
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		47 132	46 341	48 070	54 625
Сан.узел	совм.	совм.	совм.	совм.	совм.
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		47 132	46 341	48 070	54 625
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		47 132	46 341	48 070	54 625
Наличие лифта	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		47 132	46 341	48 070	54 625
Тип отделки	б/о	б/о	б/о	б/о	б/о
Корректировка(руб.)		0	0	0	0
Скорректированная цена (руб.)		47 132	46 341	48 070	54 625
Дополнительные улучшения	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка (руб.)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		47 132	46 341	48 070	54 625
Кол-во совпадений		12	12	12	12
Итого		48			
Коэффициент для определения средневзвешенной		0,25	0,25	0,25	0,25
Стоимость 1 кв.м кв-ры (средневзвешенная)руб.		11 783	11 585	12 018	13 656
<i>Итоговая стоимость 1-го кв.м 2-х комн. квартиры в руб. округленно равна:</i>					49 000

Расчет стоимости трехкомнатной квартиры.

Таблица 10.3.

Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		https://podolsk.cian.ru/sale/flat/167704362/	https://podolsk.cian.ru/sale/flat/168482984/	https://podolsk.cian.ru/sale/flat/168489967/	https://podolsk.cian.ru/sale/flat/162800492/
Контактный телефон		7 495 137-49-07	7 495 134-60-74	7 495 134-60-74	7- 495 137-49-07
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.
Стоимость объекта (руб)	X	4 329 269	3 865 960	3 712 400	4 912 417
Стоимость 1 кв. м (единицы сравнения)(руб.)	X	54 069	49 755	47 040	59 908

Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка на торг		-5%	-5%	-5%	-5%
Скорректированная стоимость (руб.)		51 365	47 267	44 688	56 912
Условия продажи	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		51 365	47 267	44 688	56 912
Дата продажи	дек.17	дек.17	дек.17	дек.17	дек.17
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		51 365	47 267	44 688	56 912
Местонахождение	Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское	Московская область, Подольский р-н, г.Подольск	Московская область, Подольский р-н, г.Подольск	Московская область, Подольский р-н, г.Подольск	Московская область, Подольский р-н, г.Подольск
Адрес	пос. Сосновый бор, к.3	Садовая ул., мкр Красная горка, 3к1	Серпуховская, 7	Серпуховская, 5	Садовая ул., мкр Красная горка, 3к1
Ближайшая станция метро	м.Бульвар Дм.Донского	м.Бульвар Дм.Донского	м.Бульвар Дм.Донского	м.Бульвар Дм.Донского	м.Бульвар Дм.Донского
Удаленность от метро	20 м/тр.	20 м/тр.	20 м/тр.	20 м/тр.	20 м/тр.
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		51 365	47 267	44 688	56 912
Общая площадь(кв.м)	84,31	80,07	77,7	78,92	82
Корректировка в %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость (руб.)		51 365	47 267	44 688	56 912
Площадь кухни(кв.м)	-	11,1	-	-	11,6
Корректировка в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость (руб.)		51 365	47 267	44 688	56 912
Этаж	средний/23	21/22	14/15	12/17	8/22
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		51 365	47 267	44 688	56 912
Тип/материал дома	монолит	мон.-кирп.	монолит	монолит	монолит
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		51 365	47 267	44 688	56 912
Сан.узел	совм.	совм.	совм.	совм.	совм.
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		51 365	47 267	44 688	56 912
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		51 365	47 267	44 688	56 912

Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наличие лифта	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		51 365	47 267	44 688	56 912
Тип отделки	б/о	б/о	б/о	б/о	б/о
Корректировка(руб.)		0	0	0	0
Скорректированная цена (руб.)		51 365	47 267	44 688	56 912
Дополнительные улучшения	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка (руб.)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		51 365	47 267	44 688	56 912
Кол-во совпадений		12	12	12	12
Итого		48			
Коэффициент для определения средневзвешенной		0,25	0,25	0,25	0,25
Стоимость 1кв.м кв-ры (средневзвешенная)руб.		12 841	11 817	11 172	14 228
<i>Итоговая стоимость 1-го кв.м 3-х комн. квартиры в руб. округленно равна:</i>					50 100

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). Корректировка составила -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 расположение объектов равноценно.

- **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. оценивается массив квартир с разными планировочными решениями.

- **на этаж.** Корректировка на этаж отражает влияние на конечную стоимость расположения квартиры на 1-м или последнем этажах. Поправка применялась для аналога, расположенного на 1 этаже и составила 10%.

- **на тип/материал дома.** Корректировка не применялась, все объекты расположены в монолитных и в монолитно-кирпичных 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 все квартиры оборудованы одним санузлом.

- **на наличие балкона/лоджии.** Данная корректировка отражает наличие балкона или лоджии, а так же их количество. Корректировка не применялась, все объекты имеют балконы-лоджии.

- **на наличие лифта.** Поправка не принималась, так как все объекты расположены в жилых домах, оборудованных лифтами.

- **на состояние/отделку.** Данная поправка определяется на основе стоимости проведения ремонтных работ по доведению состояния аналога/объекта до состояния объекта/аналога. Поправка не применялась, все объекты без 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, средневзвешенная рыночная стоимость 1 кв.м. Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет с учетом округления: 49 000 руб.:

тип квартиры	цена за кв.м, руб.	доля	средневзвешенное значение
однокомнатная	49 000	0,69	33 636
двухкомнатная	49 000	0,19	9 136
трехкомнатная	50 100	0,13	6 369
Итого, округленно		1,00	49 140 ≈ 49 000

Стоимость Объекта оценки в целом составляет:

Расчет стоимости Объекта оценки.

Таблица 10.4.

№ п/п	Корпус	Секция	№ квар-тиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)	Цена за 1 кв.м. (руб.)	Стоимость итого (руб.)
1	3	1	2	2	1	40,56	49 000	1 987 440
2	3	1	4	2	1	44,7	49 000	2 190 300
3	3	1	5	2	1	41,61	49 000	2 038 890
4	3	1	6	2	1	41,6	49 000	2 038 400
5	3	1	7	2	1	44,7	49 000	2 190 300
6	3	1	9	2	1	40,67	49 000	1 992 830
7	3	1	10	2	1	41,4	49 000	2 028 600
8	3	1	11	3	1	40,02	49 000	1 960 980
9	3	1	12	3	1	40,56	49 000	1 987 440
10	3	1	14	3	1	44,7	49 000	2 190 300
11	3	1	15	3	1	41,61	49 000	2 038 890
12	3	1	17	3	1	44,7	49 000	2 190 300
13	3	1	19	3	1	40,67	49 000	1 992 830
14	3	1	20	3	1	41,4	49 000	2 028 600
15	3	1	101	12	1	40,02	49 000	1 960 980
16	3	1	103	12	2	60,19	49 000	2 949 310
17	3	1	104	12	1	44,7	49 000	2 190 300
18	3	1	105	12	1	41,61	49 000	2 038 890
19	3	1	106	12	1	41,6	49 000	2 038 400
20	3	1	107	12	1	44,7	49 000	2 190 300
21	3	1	109	12	1	40,67	49 000	1 992 830
22	3	1	183	20	2	60,19	49 000	2 949 310
23	3	2	192	2	1	41,32	49 000	2 024 680
24	3	2	194	2	1	43,13	49 000	2 113 370
25	3	2	195	3	3	93,02	49 000	4 557 980

Отчет №169/17Н « Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, пос. Сосновый бор, корпус 3»

26	3	2	198	3	1	43,13	49 000	2 113 370
27	3	2	217	3	2	57,56	49 000	2 820 440
28	3	2	231	12	3	93,02	49 000	4 557 980
29	3	2	232	12	1	41,32	49 000	2 024 680
30	3	2	247	16	3	93,02	49 000	4 557 980
31	3	3	279	2	2	63,59	49 000	3 115 910
32	3	3	283	3	2	67,63	49 000	3 313 870
33	3	3	284	3	1	41,35	49 000	2 026 150
34	3	3	286	3	2	66,33	49 000	3 250 170
35	3	3	321	12	1	38,94	49 000	1 908 060
36	3	3	322	12	2	61,88	49 000	3 032 120
37	3	4	355	2	3	79,7	49 000	3 905 300
38	3	4	357	2	1	42,14	49 000	2 064 860
39	3	4	358	2	1	41,55	49 000	2 035 950
40	3	4	359	2	3	84,31	49 000	4 131 190
41	3	4	360	3	3	79,7	49 000	3 905 300
42	3	4	361	3	1	44,14	49 000	2 162 860
43	3	4	362	3	1	42,14	49 000	2 064 860
44	3	4	364	3	3	84,31	49 000	4 131 190
45	3	4	406	12	1	44,14	49 000	2 162 860
46	3	4	407	12	1	42,14	49 000	2 064 860
47	3	4	408	12	1	41,55	49 000	2 035 950
48	3	4	425	16	3	79,7	49 000	3 905 300
49	3	4	427	16	1	42,14	49 000	2 064 860
50	3	4	435	18	3	80,45	49 000	3 942 050
51	3	4	436	18	1	44,14	49 000	2 162 860
52	3	4	438	18	1	41,55	49 000	2 035 950
53	3	1	127	14	1	44,7	49 000	2 190 300
54	3	1	162	18	1	40,56	49 000	1 987 440
55	3	1	164	18	1	44,7	49 000	2 190 300
56	3	1	166	18	1	41,6	49 000	2 038 400
57	3	1	169	18	1	40,67	49 000	1 992 830
58	3	2	208	6	1	41,32	49 000	2 024 680
59	3	1	21	4	1	40,73	49 000	1 995 770
60	3	1	24	4	1	44,7	49 000	2 190 300
61	3	2	242	14	1	43,13	49 000	2 113 370
62	3	1	27	4	1	44,7	49 000	2 190 300
63	3	1	30	4	1	42,11	49 000	2 063 390
64	3	3	339	17	2	67,63	49 000	3 313 870
65	3	4	376	6	1	44,14	49 000	2 162 860
66	3	4	387	8	1	42,14	49 000	2 064 860
67	3	5	461	4	1	41,55	49 000	2 035 950
68	3	5	463	4	1	44,14	49 000	2 162 860
69	3	5	472	6	1	42,14	49 000	2 064 860
70	3	5	474	6	3	80,34	49 000	3 936 660
71	3	1	50	6	1	42,11	49 000	2 063 390
72	3	5	512	14	1	42,14	49 000	2 064 860
73	3	5	514	14	3	79,59	49 000	3 899 910
74	3	6	553	4	2	67,43	49 000	3 304 070
75	3	6	554	4	1	41,32	49 000	2 024 680

Отчет №169/17Н « Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, пос. Сосновый Бор, корпус 3»

76	3	6	555	4	1	41,38	49 000	2 027 620
77	3	6	556	4	2	66,33	49 000	3 250 170
78	3	6	561	6	2	63,39	49 000	3 106 110
79	3	6	569	8	2	63,39	49 000	3 106 110
80	3	6	571	8	1	41,38	49 000	2 027 620
81	3	6	577	10	2	63,39	49 000	3 106 110
82	3	6	610	18	1	41,32	49 000	2 024 680
83	3	6	612	18	2	61,88	49 000	3 032 120
84	3	1	62	8	1	40,56	49 000	1 987 440
85	3	1	63	8	2	60,19	49 000	2 949 310
86	3	1	64	8	1	44,7	49 000	2 190 300
87	3	1	66	8	1	41,6	49 000	2 038 400
88	3	1	69	8	1	40,67	49 000	1 992 830
89	3	1	70	8	1	41,4	49 000	2 028 600
90	3	1	81	10	1	40,02	49 000	1 960 980
91	3	1	84	10	1	44,7	49 000	2 190 300
92	3	1	85	10	1	41,61	49 000	2 038 890
93	3	2	200	4	1	41,32	49 000	2 024 680
94	3	2	210	6	1	43,13	49 000	2 113 370
95	3	2	218	8	1	43,13	49 000	2 113 370
96	3	2	223	10	3	93,02	49 000	4 557 980
97	3	2	224	10	1	41,32	49 000	2 024 680
98	3	2	273	22	2	57,56	49 000	2 820 440
99	3	3	287	4	2	67,63	49 000	3 313 870
100	3	3	288	4	1	41,35	49 000	2 026 150
101	3	3	290	4	2	66,33	49 000	3 250 170
102	3	3	296	6	1	41,35	49 000	2 026 150
103	3	3	305	8	1	38,94	49 000	1 908 060
104	3	3	306	8	2	61,88	49 000	3 032 120
105	3	3	311	10	2	63,59	49 000	3 115 910
106	3	3	313	10	1	38,94	49 000	1 908 060
107	3	3	327	14	2	63,59	49 000	3 115 910
108	3	3	331	15	2	67,63	49 000	3 313 870
109	3	3	344	18	1	41,35	49 000	2 026 150
110	3	4	366	4	1	44,14	49 000	2 162 860
111	3	4	367	4	1	42,14	49 000	2 064 860
112	3	4	368	4	1	41,55	49 000	2 035 950
113	3	4	378	6	1	41,55	49 000	2 035 950
114	3	4	379	6	3	85,06	49 000	4 167 940
115	3	4	385	8	3	79,7	49 000	3 905 300
116	3	4	388	8	1	41,55	49 000	2 035 950
117	3	4	395	10	3	79,7	49 000	3 905 300
118	3	4	396	10	1	44,14	49 000	2 162 860
ИТОГО						6 074,71		297 660 790,00

Итого: 297 660 790 (Двести девяносто семь миллионов шестьсот шестьдесят тысяч семьсот девяносто) 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 22 декабря 2018г., с учетом сделанных допущений, ограничительных условий и допустимого округления, составляет:

297 660 790 (Двести девяносто семь миллионов шестьсот шестьдесят тысяч семьсот девяносто) рублей.

Оценщик ООО «НИКА С»



М.А.Соколова

Генеральный директор ООО «НИКА С»

А.Г. Гагарин

12. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Я, Соколова М.А., заявляю, что:

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

Оценщик ООО «НИКА С»



М.А. Соколова

13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МАТЕРИАЛОВ

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

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

Нормативные документы

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

Методические рекомендации, оценочная литература, статьи

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

Другие источники информации

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

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

14. ПРИЛОЖЕНИЕ

Приложение 1	Обоснование величин корректировок
	Шкала и процедура корректирования единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам
	Информация, используемая при определении размера 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, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения объекта. При анализе рынка и подборе объектов-аналогов оценщики анализируют предложения на возможность отклонения от рыночных условий (к примеру, срочная продажа, альтернативная продажа), и в некоторых случаях не используют в расчетах информацию по объектам, выставленным на особых условиях.
На дату продажи/предложения	0-5%	Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимое имущество изменяются с течением времени. Корректировка вводится в случае, когда рынок жилья динамично развивается, и ситуация на рынке меняется существенным образом в небольшие периоды времени (неделя, месяц). Величина корректировки определяется на основании данных анализа рынка недвижимости (публикации в СМИ, анализ парных продаж и т.д.).
На местоположение	0-5% - для Москвы, 0-15% для Подмосковья	Поправка складывается из престижности района, расстояния от центра города, транспортных магистралей, что существенным образом влияет на стоимость квартир. Поправка вводится в случае расположения аналогов на более/менее значительном удалении от станции метро, чем объект оценки. Поправка применяется в случаях, когда объект оценки и аналоги находятся на расстоянии более 5 минут ходьбы друг от друга. Анализ рынка показывает, чем большей привлекательностью обладает квартира, тем меньше влияние на ее стоимость оказывает удаленность от станции метро, особенно это касается малогабаритных квартир. При оценке однокомнатных и двухкомнатных квартир, 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 этажи 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 магистралах и подходят для перевода в нежилой фонд, в таком случае стоимость квартиры может превысить среднерыночную. В случае расположения квартиры на последнем этаже и возможности получения дополнительной площади путем покупки части технического этажа, или при покупке элитной недвижимости, последние этажи так же могут быть предпочтительнее средних и первых. В общем случае, корректировка принимается в размере 5-10% для 1-го этажа и 2-5% для последнего этажа. Поправки определяются на основании анализа тенденций ценообразования на рынке недвижимости, анализе парных продаж. Для квартир расположенных в небольших населенных пунктах, в связи с неразвитым рынком жилья, данная характеристика часто не влияет на стоимость квартиры.
На тип/материал дома	до 10%	Квартиры в блочных, панельных домах, при прочих равных условиях дешевле, чем в кирпичных и кирпично-монолитных домах. Данная корректировка вводится в случаях неразвитости рынка жилья в рассматриваемом районе, что не позволяет найти достаточное количество аналогов для расчетов. Размер поправки определяется исходя из анализа парных продаж и информации полученной в ходе бесед с риэлторами.

Вид корректировки (поправки)	Величина корректировки (поправки)*	Основания введения корректировки (поправки). Комментарии
На состояние отделки	0-1000 долл. США за кв. м	Введение поправки необходимо в связи с тем, что состояние внутренней отделки помещений квартиры является одним из основных ценообразующих факторов на рынке недвижимого имущества. Величина данной поправки определяется на основе данных, полученных из бесед с представителями компаний занимающихся отделкой жилых помещений. Расчет стоимости ремонтных работ в случае введения поправки приводится ниже, в Таблице "Расчет стоимости ремонтных работ".
На тип и количество санузлов	0-5%	Корректировка отражает наличие совмещенного или раздельного санузла, а так же их количество. Все риэлторы отмечают, что в настоящее время наблюдается тенденция к совмещению санузлов и тип санузла не влияет на стоимость. Поправка вносится в случае оборудования квартиры двумя и более санузлами. Размер поправки определяется исходя из 5000 долл. США на дополнительный санузел.
На наличие балкона/лоджии	0-5%	Корректировка отражает наличие балкона или лоджии. Корректировка принимается на основании анализа рынка недвижимости. В случае отсутствия лоджии или балкона у объекта оценки/аналога, поправка принимается из расчета 5000 долл. США (для Москвы) или 1000-3000 долл. США (для Подмосковья, в зависимости от типа жилья и удаленности от МКАД) на наличие лоджии или балкона. В случае наличия дополнительного балкона или лоджии, поправка принимается исходя из 1000 долл. США на наличие одного дополнительного балкона или лоджии. Величина поправок рассчитывалась исходя из анализа рынка и анализа парных продаж.
На наличие лифта	0-4%	Наличие в доме лифта является дополнительным улучшением и является предпочтительным для квартиры. Размер поправки определяется исходя из бесед с риэлторами и анализа парных продаж.
На дополнительные улучшения	1-3%	Поправка отражает влияние таких характеристик, как наличие охраняемой придомовой территории, встроенной кухни и др. Анализ рынка показывает, что наличие придомовой охраняемой территории увеличивает стоимость квартиры на 3%. В некоторых случаях, при расчетах учитывается наличие в квартирах встроенной кухни, системы кондиционирования, душевых кабин и джакузи, размер поправки определяется исходя из 30-50% среднерыночной стоимости дополнительных улучшений.
На торг	0-15%	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

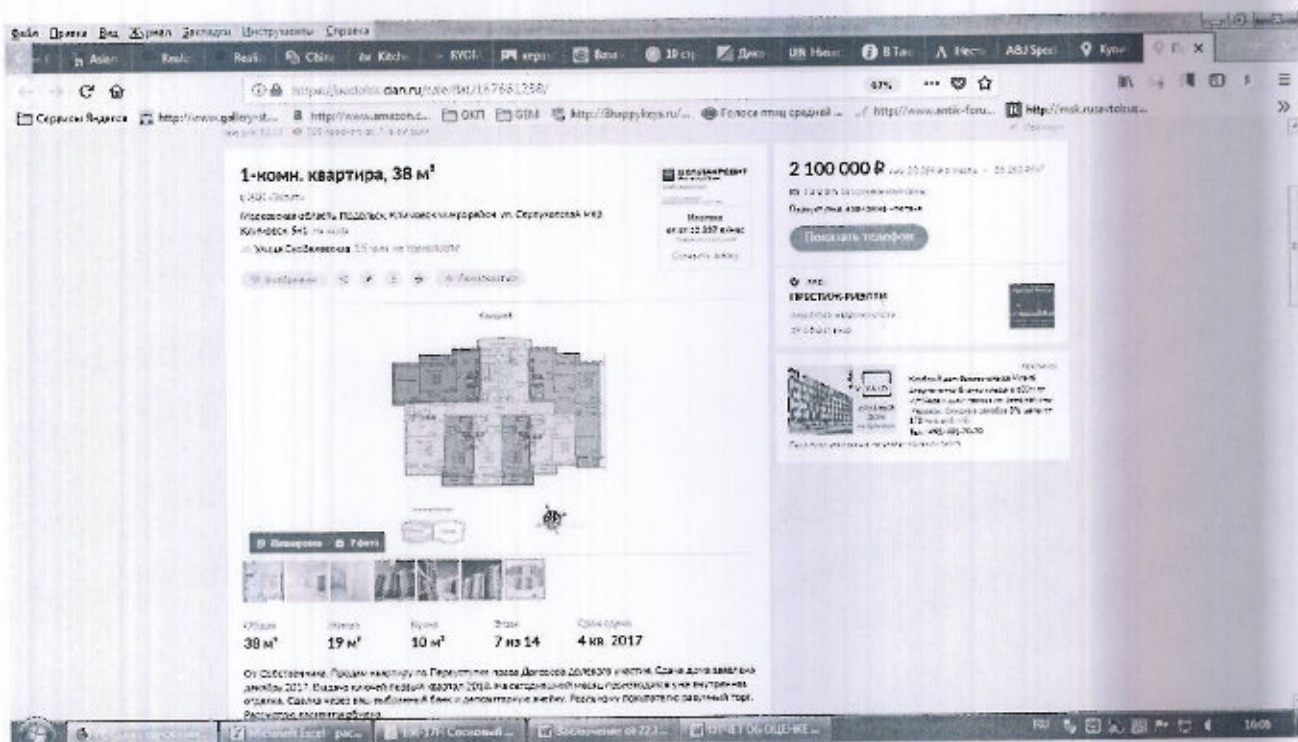
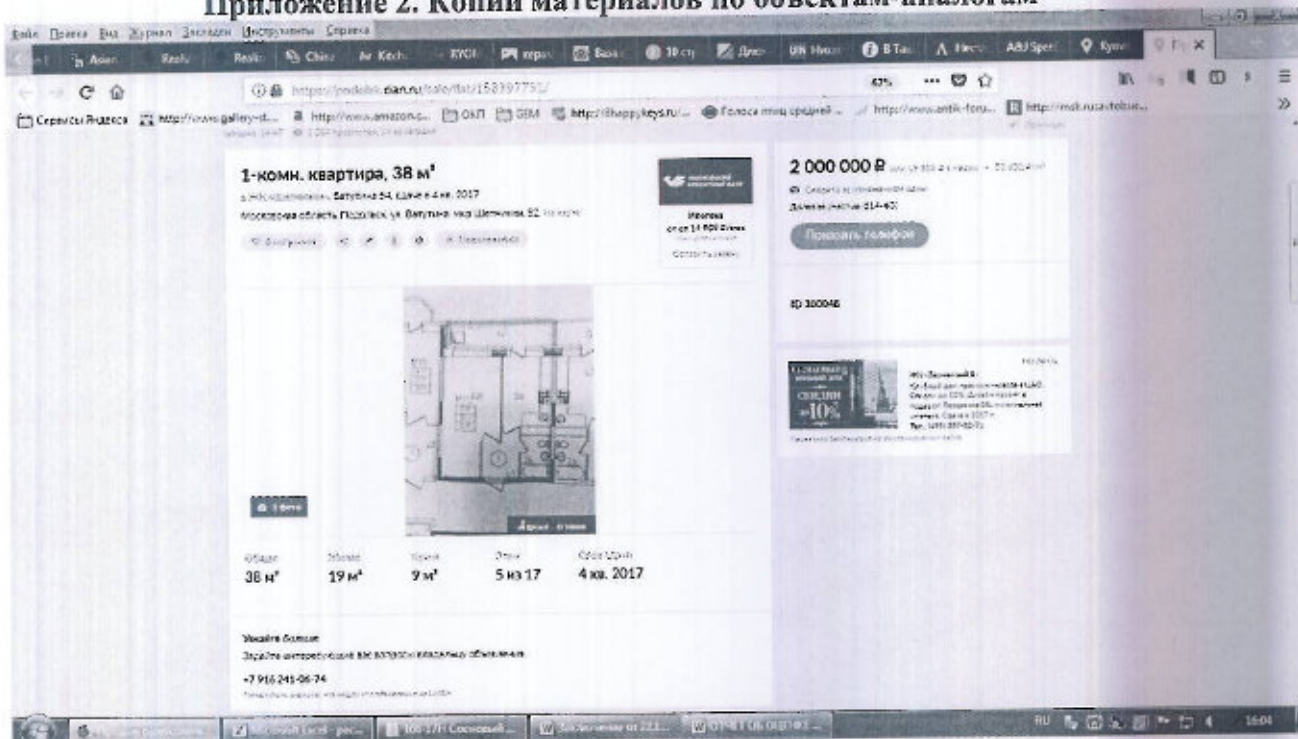
Расчет величины корректировки на общую площадь объекта

№ 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



Отчет №169/17Н « Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, пос. Сосновый Бор, корпус 3»

1-комн. квартира, 50,9 м²
 ЖК «Восток», 334, 024+
 Московская область, Подольск Крас-Ольженицкий бул. мкр Юго-Западный
 334 кв. 024
 в комплексе 30 км от центра города

2 200 000 Р
 1 кв. 21 кв. м. в комплексе — 10 233 Р/кв. м.
 Паруситика
 +7 926 792-28-33
 Подробнее о проекте и ценах на сайте застройщика в ЖК

ИЖК
 ID 00218604

Мис. Елена Владимировна
 Руководитель отдела продаж
 Контактный телефон: +7 926 792-28-33
 Контактный e-mail: elena@parusitika.ru
 Контактный адрес: Подольск, Крас-Ольженицкий бул. мкр Юго-Западный, 334 кв. 024



Общая	Жилая	Кухня	Ванная	Средняя
50,9 м ²	24 м ²	15 м ²	6 кв. 25	4 кв. 2017

ЖК «Восток» — это бизнес-класс, монолитно-кирпичный дом, ИЖК старшего поколения. Дом расположен в экологически чистой зоне с развитой инфраструктурой. Дошкольное садик 4 кв. 2017 год, Подольский ГЭС. Есть охрана.


Уникальные условия
 Задать интересующие вас вопросы менеджеру «НИКА С»

1-комн. квартира, 35 м²
 ЖК «Колоса Паруситика», 334, 221527
 Московская область, Подольск Садовая ул. мкр Колосовский 34 корпус
 в комплексе 30 км от центра города

1 800 000 Р
 1 кв. 21 кв. м. в комплексе — 8 424 Р/кв. м.
 Паруситика
 Показать телефон

ИЖК
 ID 02637061

Мис. Елена Владимировна
 Руководитель отдела продаж
 Контактный телефон: +7 926 792-28-33
 Контактный e-mail: elena@parusitika.ru
 Контактный адрес: Подольск, Крас-Ольженицкий бул. мкр Юго-Западный, 334 кв. 024



Общая	Жилая	Кухня	Ванная
35 м ²	18 м ²	9 м ²	1 кв. 17

1-комн. квартира в ЖК «Колоса Паруситика» на 1 этаже 17-этажного дома. Общая площадь 35,5 кв. м, жилая 18 кв. м, площадь прихожей кухни 9 кв. м, ванная комната 3,5 кв. м. Санузел и просторная 2-квартальная 2015 года. Обширные просторы на дачном участке. Новая планировка 2014 года — одна из самых функциональных и удобных в районе. Развитая инфраструктура, детский садик 4 кв. 2017 года.

Отчет №169/17Н « Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение ЛАГОВСКОЕ, пос. Сосновый Бор, корпус 3»

Сайт Поиск Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

Адрес: <http://www.yandex.ru/> Поиск:

Адрес: <http://www.yandex.ru/> Поиск:

2-комн. квартира, 58,3 м²

в ЖК «Морозовский Форт» (Подольск)

Московская область, Подольск, Садовая ул., вл. Корвилькова 14, корпус 3

в Близлежащем Дворе: 10 мин. на транспорте

в Парковом доме: 12 мин. пешком

2 950 000 Р или 22 024 кв. м. — 39 000 Р/кв. м.

Средняя рыночная стоимость квадратного метра

+7 929 914-11-53

+7 496 763-71-79

Позвоните эксперту, чтобы обсудить детали сделки

ЖК Морозовский Форт

После сдачи дома

Адрес: Московская область, Подольск, Садовая ул., вл. Корвилькова 14, корпус 3

Площадь: 58,3 м² | Жилая: 34,6 м² | Кухня: 9 м² | Санузел: 12 кв. м

Продается 2-комн. кв. в строящемся доме по ул. Садовая, д. 14, 12 этаж 17-этажного монолитно-кирпичного дома 2-этаж. ЖК Корвильковское. Расстояние от центра делового квартала до метро: 250 м, пешком: 5-7 мин.

СЕРВИС ОЦЕНКИ

Сайт Поиск Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

Адрес: <http://www.yandex.ru/> Поиск:

Адрес: <http://www.yandex.ru/> Поиск:

ЦИАН

2-комн. квартира, 60 м²

в ЖК «Морозовский Форт» (Подольск), Зап. СЗЛ, сдан в 4 кв. 2017

Московская область, Подольск, Садовая ул., вл. Корвилькова 14, корпус 3

в Близлежащем Дворе: 10 мин. на транспорте

в Аншлаке: 10 мин. на транспорте

в Цирковом: 10 мин. на транспорте

3 450 000 Р или 22 024 кв. м. — 37 000 Р/кв. м.

Средняя рыночная стоимость квадратного метра

Позвоните телефону

ЖК Морозовский Форт

После сдачи дома

Адрес: Московская область, Подольск, Садовая ул., вл. Корвилькова 14, корпус 3

Площадь: 60 м² | Жилая: 32 м² | Кухня: 12,7 м² | Санузел: 15 кв. м | 4 кв. 2017

Двухкомнатная квартира ЖК «Морозовский Форт» (Подольск) Зап. СЗЛ, сдан в 4 кв. 2017. Общая площадь: 60 кв. м, жилая: 32,72 кв. м, площадь просторной кухни: 12,76 кв. м. Расстояние от центра делового квартала до метро: 275 м. Обширные строительные работы в 2016 году. Парковка в комплексе.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы эксперту-оценщику

+7 929 953-60-68

Позвоните эксперту, чтобы обсудить детали сделки

СЕРВИС ОЦЕНКИ

Отчет №169/17Н « Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, пос. Сосновый бор, корпус 3»

3-комн. квартира, 80.07 м²
 в ЖК «Фабрика Фабрика Парк», 3к1 3к1, сдача в 2 кв. 2018
 Московская область, Подольск, Садовод ул. м/п Колосовское 3к1
 м. Фабрика, Фабрика Дачная, 20 мин. на транспорте
 м. Дачная, 20 мин. на транспорте м. Южная, 20 мин. на транспорте


4 329 269 Р за 1 кв. м в доме — 54 000 Р/кв. м

Средняя рыночная цена
 Дешевле рынка 0.14-0.21, дороже рынка 0.14-0.21

Показать телефон

Агентство
ГипербудСтрой
 Сдача в 4 квартале 2018
 Средняя цена 4 300 Р/кв. м
 Подробная информация

ЖК «Фабрика Фабрика Парк»
 3-комн. квартира 80.07 кв. м
 1-я линия от МКАД 17 км
 18 кв. м в ЛО
 Тел.: +7(495)481-7070



Общая площадь: 80.07 м²
 Жилая площадь: 46.1 м²
 Площадь кухни: 11.1 м²
 Площадь спальни: 21 кв. м
 Сдача: 2 кв. 2018

Последние изменения: Сдача до 15% завершена, объявлен прием застройщиком. Черновой развод по

3-комн. квартира, 77.7 м²
 в ЖК «Оазис», Серпуховская 7 с/дм
 Московская область, Подольск, Колосовское микрорайон. Элитный жилой комплекс м/п Колосовское 7 с/дм
 м. Дачная, 20 мин. на транспорте м. Южная, 20 мин. на транспорте


3 865 960 Р за 1 кв. м в доме — 49 755 Р/кв. м

Средняя рыночная цена
 Дешевле рынка 0.14-0.21, дороже рынка 0.14-0.21

Показать телефон

Агентство
Премьер
 Сдача в 4 квартале 2018
 Средняя цена 4 300 Р/кв. м
 Подробная информация

ЖК «Оазис»
 3-комн. квартира 77.7 кв. м
 1-я линия от МКАД 17 км
 18 кв. м в ЛО
 Тел.: +7(495) 274-0218




Общая площадь: 77.7 м²
 Жилая площадь: 54 кв. м
 Сдача: 4 кв. 2018

Продается 3-комнатная квартира в элитном доме Колосовское 7. Общая площадь 77,70 кв. м, из 14 комнат. ЖК «ОАЗИС» это современный элитный жилой комплекс с инфраструктурой и продвинутой инженерией и современной инфраструктурой. Жилая площадь состоит из трех спальных, ванной, кухни и туалета.

Отчет №169/17Н « ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ (ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ) НА КВАРТИРЫ В СТРОЯЩЕМСЯ ЖИЛОМ ДОМЕ, РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ПОДОЛЬСКИЙ РАЙОН, СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ЛАГОВСКОЕ, ПОС. СОСНОВЫЙ БОР, КОРПУС 3»

Скриншот веб-страницы с объявлением о продаже квартиры. Адрес: Московская область, Подольский район, с/пос. Лаговское, пос. Сосновый бор, корпус 3. Площадь: 78,92 м². Цена: 3 712 400 Р. Статус: Итого от 2 674 000 Р. Контакт: 8 (495) 112-11-11.

3-комн. квартира, 78,92 м²
 в ЖК «Сосновый Бор» в составе дома 5-этаж 4 кв. 2017
 Московская область, Подольский район, с/пос. Лаговское, пос. Сосновый бор, корпус 3
 в доме 20 этажей, транспорт: м. Южная, близкая к метро



Общая: 78,92 м² Этаж: 12 из 17 Состояние: 4 кв. 2017

Продается 3-комнатная квартира в строящемся доме «Сосновый Бор» в составе дома 5-этаж 4 кв. 2017, общей площадью 78,92 кв.м. на 12 этаже. ЖК ЭКОСТ это полноценный городской квартал с комфортной инфраструктурой и развитой инфраструктурой. Уличный ландшафт состоит из трех уровней

3 712 400 Р Скидка от застройщика - 47 900 руб.
 Скидка от застройщика
 Домов (участки) 114-991


Показать телефон

Информация
Пример
 Серия 8, дом 4, кв. 4
 Статус 4-этаж 4 кв.
 Подольск, Московская область

Квартиры от 20 кв. Метра от 2,5 млн.
 Комфортная планировка, евро-ремонт.
 Подземный паркинг, охраняемая территория.
 Подольск, Московская область.
 Тел: 8 (495) 112-11-11

Скриншот веб-страницы с объявлением о продаже квартиры. Адрес: Московская область, Подольский район, с/пос. Лаговское, пос. Сосновый бор, корпус 3. Площадь: 82 м². Цена: 4 912 417 Р. Статус: Итого от 3 657 000 Р. Контакт: 8 (495) 112-11-11.

3-комн. квартира, 82 м²
 в ЖК «Сосновый Бор» в составе дома 5-этаж 2 кв. 2018
 Московская область, Подольский район, с/пос. Лаговское, пос. Сосновый бор, корпус 3
 в доме 20 этажей, транспорт: м. Южная, близкая к метро



Общая: 82 м² Этаж: 12 из 17 Состояние: 4 кв. 2017

Продается 3-комнатная квартира в строящемся доме «Сосновый Бор» в составе дома 5-этаж 2 кв. 2018, общей площадью 82 кв.м. на 12 этаже. ЖК ЭКОСТ это полноценный городской квартал с комфортной инфраструктурой и развитой инфраструктурой. Уличный ландшафт состоит из трех уровней

4 912 417 Р Скидка от застройщика - 47 900 руб.
 Скидка от застройщика
 Домов (участки) 114-991

Показать телефон

Информация
КвартираСтрой
 Серия 8, дом 4, кв. 4
 Статус 4-этаж 4 кв.
 Подольск, Московская область

Квартиры от 20 кв. Метра от 2,5 млн.
 Комфортная планировка, евро-ремонт.
 Подземный паркинг, охраняемая территория.
 Подольск, Московская область.
 Тел: 8 (495) 112-11-11

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

Договор №1/КНС-2014/Весенний 2/КЗ/Р участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 августа 2014 г.

ДОГОВОР №1/КНС-2014/Весенний 2/КЗ/Р УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Москва

25 августа 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЖК «Весенний», зарегистрированное в городе Видное Московской области Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы России №14 по Московской области 30 сентября 2011 года за основным государственным регистрационным номером 1115003008196 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 012718908), имеющее идентификационный номер налогоплательщика 5093096638, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Общества Шенна Руслана Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Капиталь Инвентивные Фонды» «Д.У.», действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Капиталь-инвестиции в строительство», зарегистрированное в городе Москве Межрайонной инспекцией МНС России № 46 по городу Москве 08 января 2004 года за основным государственным регистрационным номером 1047796009128 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006176977), имеющее идентификационный номер налогоплательщика 7702513045, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Общества Шемелюка Романа Николаевича, действующего на основании Устава и Протокола доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Капиталь-инвестиции в строительство», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам Российской Федерации 22 июля 2010 года за регистрационным номером 1844-04151768, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем.

1. ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

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

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

- разрешение на строительство № RU/50527000-130 от 29 июля 2014 года, сроком действия до 28 сентября 2017 года, выданное Администрацией Подольского муниципального района Московской области;
- договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, № 66Аю/2011 от 24 мая 2011 года, заключенный между Комитетом по управлению имуществом Администрации Подольского муниципального района и Обществом с ограниченной ответственностью «СТРОЙМОНОЛИТ»;
- договор №1 от 05 октября 2011 года передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 66Аю/2011 от 24 мая 2011 года, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «СТРОЙМОНОЛИТ» и Застройщиком;
- дополнительное соглашение от 31 октября 2012 года к договору №1 от 05 октября 2011 года передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №66Аю/2011 от 24 мая 2011 года;
- договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, № 66Бю/2011 от 24 мая 2011 года, заключенный между Комитетом по управлению имуществом Администрации Подольского муниципального района и Обществом с ограниченной ответственностью «СТРОЙМОНОЛИТ»;
- договор №2 от 05 октября 2011 года передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 66Бю/2011 от 24 мая 2011 года, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «СТРОЙМОНОЛИТ» и Застройщиком;
- дополнительное соглашение от 31 октября 2012 года к договору №2 от 05 октября 2011 года передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №66Бю/2011 от 24 мая 2011 года;
- акт №1 приема-передачи земельного участка от 05 октября 2011 года;
- акт №2 приема-передачи земельного участка от 05 октября 2011 года;
- проектная декларация № 6/н от 29 июля 2014 года.

1.2. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельные участки с кадастровыми номерами 50-27-0020709-82 и 50-27-0020709-77, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этих земельных участках многоквартирного жилого дома переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения, корпус №3, секции 1, 3, 4, 5, 6 – 20 этажные, секция 2 – 23 этажная, расположенном по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, п. Сосновый Бор (адрес в соответствии с разрешением на строительство) (именуемый по тексту «Жилой дом»), на основании полученного разрешения на строительство.

1.3. Объект долевого строительства – жилые помещения (квартиры), указанные в Приложении №1 и в Приложении № 2 к настоящему Договору, и общее имущество, подлежащие передаче Застройщиком Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию

1

Документ №1/81К - 2014/Весенний ЗИКАУ участник в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 августа 2014 г.

Жилого дома и входящие в состав указанного Жилого дома, строящегося (создаваемого) в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

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

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

- Внутриквартирные перегородки не выполняются. При этом перегородки, ограничивающие санузлы, выполняются по проекту. Все последующие работы по доведению помещений до полной готовности выполняются Участником долевого строительства.

- Холодное и горячее водоснабжение. Выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводов для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники и ванны, унитаза. Отводы оканчиваются вентилями с заглушками. Сантехоборудование (ванны, умывальники, компакт - унитазы, мойки, смесители) не устанавливается. Квартирные счетчики расхода горячей и холодной воды не устанавливаются и передаются Участнику долевого строительства помещения для установки за счет собственных средств Участника долевого строительства.

- Фекальная канализация. Стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводов для подключения сантехприборов (унитазов, ванны, моек). Работы по устройству трубных разводов для подключения сантехприборов выполняются Участником долевого строительства.

- Системы отопления и вентиляции. Установка радиатора отопления.

- Электромонтажные работы и оборудование. Устанавливаются внутриквартирные щитки для механизации отделочных работ с установкой ограничивающего аппарата потребления электроэнергии на 16А. Работы по устройству внутренней разводки выполняются Участником долевого строительства. Электрические плиты Застройщиком не предоставляются и не устанавливаются.

- Отделочные работы по квартирам. Установка входных дверей. Установка оконных и дверных балконных блоков, остекление балконов и лоджий. Штукатурка примыкания ж.б.конструкций с заделкой всех отверстий. Канализация фекальная в объеме стояков с установкой заглушек. Отопление без установок терморегуляторов. Холодное водоснабжение в объеме стояков без установки сантехприборов. Горячее водоснабжение в объеме стояков без установки сантехприборов. Электромонтажные работы без внутриквартирной разводки и без установки электропития и электроарматуры. Устройства перегородок в санузлах.

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

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

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

1.6. Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства - сумма общей площади квартир и площади их лоджий и/или балконов (инвестируемая площадь), 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 и площади их лоджий и/или балконов (фактическая площадь), которая устанавливается по завершении строительства соответствующим органом государственного учета и определяется в соответствии с кадастровым паспортом в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

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

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

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

2.2. Срок ввода Жилого дома в эксплуатацию - не позднее 31 декабря 2016 года. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства - до 28 февраля 2017 года, но не позднее 60 (Шестидесяти) дней с даты ввода Жилого дома в эксплуатацию.

Договор №1/КНС-2014/Весенний ДКЗ/Р участника в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 августа 2014 г.

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

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

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

Допускается изменение цены настоящего Договора по соглашению Сторон.

3.2. Цена 1 кв.м. площади (инвестируемой и фактической) Объекта долевого строительства составляет 35 500 (Тридцать пять тысяч пятьсот) рублей 00 копеек.

3.3. Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства составляет 1 864,72 кв.м., что соответствует денежной сумме в размере 66 197 360 (Шестьдесят шесть миллионов сто девяносто семь тысяч пятьсот шестьдесят) 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 цену Договора (полностью либо в части).

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

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

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

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

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

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

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по Договору.

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

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

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

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

4.1.6. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи

Договор №1/КНС-2014/Весенний 2/КЗ/Р участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 августа 2014 г.

Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительное соглашение к Договору.

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

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

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

4.1.9. Передать Участнику долевого строительства копию кадастрового паспорта на Объект долевого строительства или Жилой дом 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 признания сделки недействительной и в других случаях, указанных в Договоре.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно и полностью произвести оплату цены настоящего Договора.

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

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

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

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

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

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

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

5.1.2. Вносить изменения и дополнения в проект строительства.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

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

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

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

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

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

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

«...»

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

7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

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 28 февраля 2017 года, но не позднее 60 (Шестидесяти) дней с даты ввода Жилого дома в эксплуатацию.

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

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

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

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

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

- введения в отношении Застройщика процедуры наблюдения в рамках дела о банкротстве,
- существенного расхождения между инвестируемой и фактической площадью любой из квартир, входящей в Объект долевого строительства согласно п. 1.3 Договора, при этом существенным признается увеличение площади более чем на 20 (Двадцать) процентов или уменьшение более чем на 10 (Десять) процентов;

- в случае переноса Застройщиком срока ввода Жилого дома в эксплуатацию, установленного в п. 2.2. настоящего Договора, более чем на 3 (Пять) месяца;

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

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

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

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

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

Договор №1/НИК-2014/Весенний 2КЗ/Р участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 августа 2014 г.

9.2. Уступка прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области. 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 прекращается 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 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 и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств, с момента государственной регистрации Договора считается находящимся в залоге право аренды земельных участков, общей площадью 85 280 кв.м. и 14 720 кв.м. с кадастровыми номерами 50:27:0020709:82 и 50:27:0020709:77, расположенных по адресу: Московская область, Подольский муниципальный район, сельское поселение Лаговское, пос. Леспромхоза, предоставленных для строительства Жилого дома, и строящийся на указанных земельных участках Жилой дом, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства.

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

10.3. Исполнение обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства путем заключения Договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения с Обществом ограниченной ответственностью «БАЛТ-страхование».

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 по настоящему Договору.

11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

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

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

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

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

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

Доверие №1/КНС-2014/Весенний 2/КЗ/Р участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 августа 2014 г.

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

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

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

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

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

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

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

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

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

ООО «ЖК «Весенний»

Местонахождение: 142702, Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Вокзальная, дом 54

E-mail: adm-arg@mail.ru, факс 7 (495) 221-11-34

ИНН 5003096638, КПП 500301001, ОКПО 92717036

р/с 40702810640020005662 в ОАО «Сбербанк России» г. Москва,

к/с 3010181040000000225, БИК 044525225

Генеральный директор

Р.А. Шени

Участник долевого строительства

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

Место нахождения: 123180, г. Москва, Краснопресненская наб., д. 6

ИНН 7702513045, КПП 770301001, ОКПО 94151768

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

к/с 3010181070000000352, БИК 044525352

Генеральный директор

Р.Н. Шеменюк

СОГЛАСОВАНО

ООО «СДК «Гарант»

По Доверенности № 165 от 25.12.2013 г.

Удостоверение личности
Сергей Владимирович
18.09.2014
№ 157
2-113
Лаговское № 13

Синий журнал
18.09.2014
№ 157
2-113
Лаговское № 13

Генеральный директор
ООО «НИКА С»
Ирина Владимировна
Ирина Владимировна
Ген. директор

Всего пронумеровано, а
и скреплено печатью
081674

Документ №1 КИС-2014 Весенний 2 КЗ И участвует в долевом строительстве многоквартирного дома

ООО "К Аптайл Пайп"

ДОГОВОР №1 КИС-2014 Весенний 2 КЗ И
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГOKВАРТИРНОГО ДОМА

г. Москва

01 октября 2014г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЖК «Весенний», зарегистрированное в городе Видное Московской области Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы России №14 по Московской области 30 сентября 2011 года за основным государственным регистрационным номером 1115003008196 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 012718908), имеющее идентификационный номер налогоплательщика 5003096638, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Общества Шенна Руслана Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Капиталь Пасэйж Инвестиционные Фонды» «Д.У.», действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Капиталь-инвестиции в строительство», зарегистрированное в городе Москве Межрайонной инспекцией МНС России №46 по городу Москве 05 января 2004 года за основным государственным регистрационным номером 1047796609128 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006176977), имеющее идентификационный номер налогоплательщика 7702513045, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Общества Шемидлока Романа Николаевича, действующего на основании Устава и Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Капиталь-инвестиции в строительство», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам Российской Федерации 22 июля 2010 года за регистрационным номером 1844-94151768, с другой стороны,

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

1. ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ.

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

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

- разрешение на строительство № RU50527000-130 от 29 июля 2014 года, сроком действия по 28 сентября 2017 года, выданное Администрацией Подольского муниципального района Московской области;
- договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, № 66Аю/2011 от 24 мая 2011 года, заключенный между Комитетом по управлению имуществом Администрации Подольского муниципального района и Обществом с ограниченной ответственностью «СТРОЙМОНОЛИТ»;
- договор №1 от 05 октября 2011 года передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 66Аю/2011 от 24 мая 2011 года, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «СТРОЙМОНОЛИТ» и Застройщиком;
- дополнительное соглашение от 31 октября 2012 года к договору №1 от 05 октября 2011 года передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №66Аю/2011 от 24 мая 2011 года;
- договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, № 66Бю/2011 от 24 мая 2011 года, заключенный между Комитетом по управлению имуществом Администрации Подольского муниципального района и Обществом с ограниченной ответственностью «СТРОЙМОНОЛИТ»;
- договор №2 от 05 октября 2011 года передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 66Бю/2011 от 24 мая 2011 года, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «СТРОЙМОНОЛИТ» и Застройщиком;
- дополнительное соглашение от 31 октября 2012 года к договору №2 от 05 октября 2011 года передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №66Бю/2011 от 24 мая 2011 года;
- акт №1 приема-передачи земельного участка от 05 октября 2011 года;
- акт №2 приема-передачи земельного участка от 05 октября 2011 года;
- проектная декларация № б и от 29 июня 2014 года.

1.2. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельные участки с кадастровыми номерами 50:27:0020709.82 и 50:27:0020709.77, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этих земельных участках многоквартирного жилого дома переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения, корпус №3, секции 1, 3, 4, 5, 6 – 20-этажное, секция 2 – 23-этажная, расположенном по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, п. Сосновый Бор (далее в соответствии с разрешением на строительство (имеющей по тексту «Жилой дом»), на основании полученного разрешения на строительство).

1.3. Объект долевого строительства – жилые помещения (квартиры), указанные в Приложении №1 и в Приложении №2 к настоящему Договору, и общее имущество, подлежащие передаче Застройщиком Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию

Договор №1/КНС-2014/Весенний 2/КЗ И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 01 октября 2014 г.

Жилого дома и входящие в состав указанного Жилого дома, строится (создаваемого) в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

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

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

- Внутриквартирные перегородки не выполняются. При этом перегородки, ограничивающие санузлы, выполняются по проекту. Все последующие работы по доведению помещений до полной готовности выполняются Участником долевого строительства.

- Холодное и горячее водоснабжение. Выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводок для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники и ванны, унитазы. Отводы оканчиваются вентилями с заглушками. Сантехоборудование (ванны, умывальники, компакт - унитазы, мойки, смесители) не устанавливается. Квартирные счетчики расхода горячей и холодной воды не устанавливаются и передаются Участнику долевого строительства помещения для установки за счет собственных средств Участника долевого строительства.

- Фекальная канализация. Стойки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с патрубками заглушками без выполнения трубных разводок для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек). Работы по устройству трубных разводок для подключения сантехприборов выполняются Участником долевого строительства.

- Системы отопления и вентиляции. Установка радиатора отопления.

- Электромонтажные работы и оборудование. Устанавливаются внутриквартирные щитки для механизации отделочных работ с установкой ограничивающего аппарата потребления электроэнергии на 16А. Работы по устройству внутренней разводки выполняются Участником долевого строительства. Электрические плиты Застройщиком не предоставляются и не устанавливаются.

- Отделочные работы по квартирам. Установка входных дверей. Установка оконных и дверных балконовых блоков, остекление балконов и лоджий. Штукатурка примыкания ж.б.конструкций с заделкой всех отверстий. Канализация фекальная в объеме стояков с установкой заглушек. Отопление без установок терморегуляторов. Холодное водоснабжение в объеме стояков без установки сантехприборов. Горячее водоснабжение в объеме стояков без установки сантехприборов. Электромонтажные работы без внутриквартирной разводки и без установки электропит и электроарматуры. Устройство перегородок в санузлах.

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

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

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

1.6. Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства – сумма общей площади квартир и площади их лоджий и/или балконов (инвестируемая площадь), 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 и площади их лоджий и/или балконов (фактическая площадь), которая устанавливается по завершении строительства соответствующим органом государственного учета и определяется в соответствии с кадастровым паспортом в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

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

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

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

2.2. Срок ввода Жилого дома в эксплуатацию – не позднее 31 декабря 2016 года. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – до 28 февраля 2017 года, но не позднее 60 (Шестидесяти) дней с даты ввода Жилого дома в эксплуатацию.

Договор №1 КИЗ-2014/Высший 2 КЗ/И участник в долевом строительстве многоквартирного дома от 01 октября 2014 г.

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

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

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

Допускается изменение цены настоящего Договора по соглашению Сторон.

3.2. Цена 1 кв.м. площади (инвестируемой и фактической) Объекта долевого строительства составляет 41 600 (Сорок одна тысяча шестьсот) рублей 00 копеек.

3.3. Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства составляет 1 073,37 кв.м., что соответствует денежной сумме в размере 44 652 192 (Сорок четыре миллиона шестьсот пятьдесят две тысячи сто девяносто два) рубля 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 цену Договора полностью либо в части.

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

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

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

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

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

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

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по Договору.

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

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

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

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

4.1.6. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи

3

Договор №1 КИС-2014 Весенний 2 КЗ-И участка в долевом строительстве многоквартирного дома от 01 октября 2014 г.

Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением к Договору.

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

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

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

4.1.9. Передать Участнику долевого строительства копию кадастрового паспорта на Объект долевого строительства или Жилой дом 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 признания сделки недействительной и в других случаях, указанных в Договоре.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно и полностью произвести оплату цены настоящего Договора.

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

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

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

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

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

4.5. Участник долевого строительства выражает согласие на формирование и изменение границ земельного участка, на котором расположен Объект долевого строительства, по инициативе Застройщика, с целью выделения земельного участка под Объектом долевого строительства и постановку его на отдельный 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. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.2. Вносить изменения и дополнения в проект строительства.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

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

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

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

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

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

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

Договор №1 КНС-2014 Весенний 2 КЗ И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 01 октября 2014 г.

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

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

7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

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

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 28 февраля 2017 года, но не позднее 60 (Шестидесяти) дней с даты ввода Жилого дома в эксплуатацию.

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

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

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

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

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

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

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

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

Договор №1/КНС-2014/Весенний 2/КЗ-И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 01 октября 2014 г.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

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

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

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

10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ

10.1. В обеспечение исполнения обязательства Застройщика по возврату Участнику долевого строительства денежных средств, внесенных Участником долевого строительства в случаях, предусмотренных Федеральным законом и (или) настоящим Договором, а также обязательства Застройщика по уплате Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств, с момента государственной регистрации Договора считается находящимся в залоге право аренды земельных участков, общей площадью 85 280 кв.м. и 14 720 кв.м. с кадастровыми номерами 50:27:0020709:82 и 50:27:0020709:77, расположенных по адресу: Московская область, Подольский муниципальный район, сельское поселение Лаговское, пос. Леспромхоза, предоставленных для строительства Жилого дома, и строящихся на указанных земельных участках Жилой дом, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства.

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

10.3. Исполнение обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства путем заключения Договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения с Обществом ограниченной ответственностью «БАЛГ-страхование».

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 по настоящему Договору.

11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

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

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

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

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

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

Документ № 2/КЗС-2014-Восенний 2/КЗР участвует в долевом строительстве многоквартирного дома от 01 октября 2014 г.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

ООО «ЖК «Весенний»

Местонахождение: 142702, Московская область, Ленинский район, г. Восток, ул. Вокзальная, дом 54

E-mail: office@jkc.ru, факс 7 (495) 221-11-34

ИНН 5003099628, КПП 500301001, ОКПО 92717036

р/с 40702810640020005662 в ОАО «Сбербанк России» г. Москва,

к/с 3010181040000000225, БИК 044525225

Генеральный директор

Р.А. Шенин

Участник долевого строительства

ООО «УК Капиталь ПИФ» «ДУ» (ПИФ недвижимости «Капиталь-инвестиции в строительство»)

Место нахождения: 123100, г. Москва, Краснопресненская изд. д. 6

ИНН 7702813045, КПП 770301001, ОКПО 94151768

р/с 40701810162000000716 в ОАО Банк «Петрокоммерс» г. Москва

к/с 3010181070000000352, БИК 044525352

Генеральный директор

Р.Н. Шемелюк

СОГЛАСОВАНО

ООО «СДК «Гарант»

По Доверенности № 165 от 25.12.2013 г.

Агеев Г.Е.

Договор №01/КИС-2014-Весенний 2/КЗ/И, участие в долевом строительстве многоквартирного дома от 01 октября 2014 г.

Приложение № 1
к Договору № 1/КИС-2014-Весенний 2/КЗ/И
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 01 октября 2014 г.

Перечень квартир, входящих в Объект долевого строительства

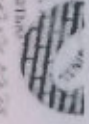


№ п/п	Корпус	Секция	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (кв.м.)	Общая площадь квартиры с учетом площади лоджии/балкона (инвестируемая площадь) (кв.м.)	Стоимость итого (руб.)
1	3	1	21	4	1	17,09	36,64	40,73	1 694 368,00
2	3	1	23	4	2	32,80	56,91	60,19	2 503 904,00
3	3	1	24	4	1	19,79	40,84	44,70	1 859 520,00
4	3	1	27	4	1	19,79	40,84	44,70	1 859 520,00
5	3	1	45	6	1	15,63	38,14	41,61	1 730 976,00
6	3	1	47	6	1	19,79	40,84	44,70	1 859 520,00
7	3	1	50	6	1	17,04	38,02	42,11	1 751 776,00
8	3	1	63	8	2	32,80	56,91	60,19	2 503 904,00
9	3	1	64	8	1	19,79	40,84	44,70	1 859 520,00
10	3	1	65	8	1	15,63	38,14	41,61	1 730 976,00
11	3	1	66	8	1	15,63	38,13	41,60	1 730 560,00
12	3	1	69	8	1	19,67	37,57	40,67	1 691 872,00
13	3	1	70	8	1	17,04	38,02	41,40	1 722 240,00
14	3	1	81	10	1	17,09	36,64	40,02	1 664 832,00
15	3	1	84	10	1	19,79	40,84	44,70	1 859 520,00
16	3	1	85	10	1	15,63	38,14	41,61	1 730 976,00
17	3	1	87	10	1	19,79	40,84	44,70	1 859 520,00
18	3	1	121	14	1	17,09	36,64	40,02	1 664 832,00
19	3	1	126	14	1	15,63	38,13	41,60	1 730 560,00
20	3	1	127	14	1	19,79	40,84	44,70	1 859 520,00
21	3	1	162	18	1	19,62	37,46	40,56	1 687 296,00
22	3	1	164	18	1	19,79	40,84	44,70	1 859 520,00
23	3	1	166	18	1	15,63	38,13	41,60	1 730 560,00
24	3	1	168	18	2	31,30	56,70	60,25	2 506 400,00
Итого								1 073,37	44 652 192,00

Всего: 1 073,37 (Одна тысяча семьдесят три целых тридцать семь сотых) кв.м. инвестируемой площади Объекта долевого строительства на сумму 44 652 192 (Сорок четыре миллиона шестьсот пятьдесят две тысячи сто девяносто два) рубля 00 копеек.

30.0
подпись
подпись
15.11.2017
1101112017, 498
Восстановит. Л.Д.

Исполнитель
М.П.
Директор
Иванов И.И.
Директор филиала «Оценочная компания»

Ведущий исполнитель,
и специалист по оценке
И.И. Иванов



Документ № КНС-2014 Весенний 2 КЗ Р участника в долевом строительстве многоквартирного дома от 01 октября 2014 г.

ЭКЗЕМПЛЯР
000 "УК Капиталь ПИФ"

ДОГОВОР №2 КНС-2014 Весенний 2 КЗ Р
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Москва

01 октября 2014г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЖК «Весенний», зарегистрированное в городе Видное Московской области Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы России №14 по Московской области 30 сентября 2011 года за основным государственным регистрационным номером 1115003008196 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 012718908), имеющее идентификационный номер налогоплательщика 5003096638, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Общества Шенин Руслана Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Капиталь Пивные Инвестиционные Фонды «Д.У.», действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Капиталь-инвестиции в строительство», зарегистрированное в городе Москве Межрайонной инспекцией МНС России № 46 по городу Москве 08 января 2004 года за основным государственным регистрационным номером 1047796009128 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006176977), имеющее идентификационный номер налогоплательщика 7702511045, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Общества Шеменилова Романа Николаевича, действующего на основании Устава и Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Капиталь-инвестиции в строительство», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам Российской Федерации 22 июля 2010 года за регистрационным номером 1844-9415 1768, с другой стороны,

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

1. ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

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

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

- разрешение на строительство № RU.50527000-130 от 29 июля 2014 года, сроком действия до 28 сентября 2017 года, выданное Администрацией Подольского муниципального района Московской области;
- договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, № 66Аю/2011 от 24 мая 2011 года, заключенный между Комитетом по управлению имуществом Администрации Подольского муниципального района и Обществом с ограниченной ответственностью «СТРОЙМОНОЛИТ»;
- договор №1 от 05 октября 2011 года передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 66Аю/2011 от 24 мая 2011 года, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «СТРОЙМОНОЛИТ» и Застройщиком;
- дополнительное соглашение от 31 октября 2012 года к договору №1 от 05 октября 2011 года передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №66Аю/2011 от 24 мая 2011 года;
- договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, № 66Бю/2011 от 24 мая 2011 года, заключенный между Комитетом по управлению имуществом Администрации Подольского муниципального района и Обществом с ограниченной ответственностью «СТРОЙМОНОЛИТ»;
- договор №2 от 05 октября 2011 года передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 66Бю/2011 от 24 мая 2011 года, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «СТРОЙМОНОЛИТ» и Застройщиком;
- дополнительное соглашение от 31 октября 2012 года к договору №2 от 05 октября 2011 года передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №66Бю/2011 от 24 мая 2011 года;
- акт №1 приема-передачи земельного участка от 05 октября 2011 года;
- акт №2 приема-передачи земельного участка от 05 октября 2011 года;
- проектная декларация № 6/н от 29 июля 2014 года.

1.2. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельные участки с кадастровыми номерами 50:27:0020709:82 и 50:27:0020709:77, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этих земельных участках многоэтажного жилого дома переменной этажности со строящимся помещением общественного назначения, корпус №3, секции 1, 3, 4, 5, 6 – 20-этажные, секции 2 – 23-этажи, расположенным по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, п. Сосновый Бор (далее в соответствии с разрешением на строительство (именуемый по тексту «Жилой дом»), и основании полученного разрешения на строительство).

1.3. Объект долевого строительства – жилое помещение (квартиры), указанные в Приложении №1 и Приложении № 2 к настоящему Договору, и общее имущество, подлежащие передаче Застройщиком Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию

Договор №2 НИС-2014/Весенний 2 КЗР участника в долевом строительстве многоквартирного дома от 01 октября 2014 г.

Жилого дома и входящие в состав указанного Жилого дома, строящегося (создаваемого) в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

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

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

- Внутриквартирные перегородки не выполняются. При этом перегородки, ограничивающие санузлы, выполняются по проекту. Все последующие работы по доведению помещений до полной готовности выполняются Участником долевого строительства.

- Холодное и горячее водоснабжение. Выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводов для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники и ванны, унитазы. Отводы оканчиваются вентилями с заглушками. Сантехоборудование (ванны, умывальники, компакт - унитазы, мойки, смесители) не устанавливается. Квартирные счетчики расхода горячей и холодной воды не устанавливаются и передаются Участнику долевого строительства помещения для установки за счет собственных средств Участника долевого строительства.

- Фекальная канализация. Стойки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводов для подключения сантехприборов (унитазов, вани, моек). Работы по устройству трубных разводов для подключения сантехприборов выполняются Участником долевого строительства.

- Системы отопления и вентиляции. Установка радиатора отопления.

- Электромонтажные работы и оборудование. Устанавливаются внутриквартирные щитки для механизации отделочных работ с установкой ограничивающего аппарата потребления электроэнергии на 16А. Работы по устройству внутренней разводки выполняются Участником долевого строительства. Электрические плиты Застройщиком не предоставляются и не устанавливаются.

- Отделочные работы по квартирам. Установка входных дверей. Установка оконных и дверных балконных блоков, остекление балконов и лоджий. Штукатурка примыкания ж.б. конструкций с заделкой всех отверстий. Канализация фекальная в объеме стояков с установкой заглушек. Отопление без установки терморегуляторов. Холодное водоснабжение в объеме стояков без установки сантехприборов. Горячее водоснабжение в объеме стояков без установки сантехприборов. Электромонтажные работы без внутриквартирной разводки и без установки электропанель и электроарматура. Устройство перегородок в санузлах.

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

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

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

1.6. **Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства** - сумма общей площади квартир и площади их лоджий и/или балконов (инвестируемая площадь), 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 и площади их лоджий и/или балконов (фактическая площадь), которая устанавливается по завершении строительства соответствующим органом государственного учета и определяется в соответствии с кадастровым паспортом в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

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

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

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

2.2. Срок ввода Жилого дома в эксплуатацию - не позднее 31 декабря 2016 года. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства - до 28 февраля 2017 года, но не позднее 60 (Шестидесяти) дней с даты ввода Жилого дома в эксплуатацию.

Договор №2/КНС-2014/Ведомый 2/КЗР участком в долевом строительстве многоквартирного дома от 01 октября 2014 г.

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

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

- 3.1. Цена настоящего Договора определяется как произведение размера фактической площади Объекта долевого строительства на цену 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства.
- Допускается изменение цены настоящего Договора по соглашению Сторон.
- 3.2. Цена 1 кв.м. площади (инвестируемой и фактической) Объекта долевого строительства составляет 35 500 (Тридцать пять тысяч пятьсот) рублей 00 копеек.
- 3.3. Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства составляет 1 582,55 кв.м., что соответствует денежной сумме в размере 56 179 815 (Пятьдесят шесть миллионов сто семьдесят девять тысяч восемьсот пятнадцать) 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 за расчетный счет Застройщика. Участник долевого строительства вправе досрочно уплатить цену Договора (полностью либо в части).
- 3.5. В случае расхождения инвестируемой и фактической площади Объекта долевого строительства, Стороны производят перерасчет уплаченной Участником долевого строительства денежной суммы, указанной в п. 3.3. настоящего Договора, исходя из цены 1 кв. метра, указанной в п. 3.2. настоящего Договора.
- 3.6. Уплата денежной суммы, рассчитанной в результате определения фактической площади Объекта долевого строительства в порядке, указанном в п. 3.5. настоящего Договора, производится Сторонами следующим образом:
- 3.6.1. Участник долевого строительства производит уплату (доплату) денежной суммы, рассчитанную как произведение цены 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, на количество квадратных метров, составляющих разницу между фактической и инвестируемой площадями. Уплата (доплата) денежной суммы производится Участником долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего уведомления и копии кадастрового паспорта на Объект долевого строительства либо Жилой дом.
- 3.6.2. Застройщик производит уплату (возврат) денежной суммы, рассчитанную как произведение цены 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, на количество квадратных метров, составляющих разницу между инвестируемой и фактической площадями. Уплата (возврат) денежной суммы производится Застройщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения Застройщиком кадастрового паспорта на Объект долевого строительства либо Жилой дом, но не позднее даты направления Застройщиком Участнику долевого строительства уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче.
- 3.7. Денежная сумма, уплаченная в соответствии с п. 3.4. настоящего Договора, и доплата (возврат) денежных сумм, произведенные в соответствии с пп.п. 3.6.1. и 3.6.2. настоящего Договора, входят в цену настоящего Договора.
- 3.8. В цену настоящего Договора не включены затраты Участника долевого строительства по оформлению Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.3. настоящего Договора, в собственность.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

- 4.1. Застройщик обязуется:
- 4.1.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по Договору.
- 4.1.2. Подать на государственную регистрацию настоящий Договор в установленном законом порядке в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты его подписания.
- 4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями Федерального закона.
- 4.1.4. Предоставлять Участнику долевого строительства документы, подтверждающие целевое использование денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства по настоящему Договору, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты поступления соответствующего запроса.
- 4.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, не позднее срока, предусмотренного п. 2.2. Договора.
- 4.1.6. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи

Договор №2/НС-2014 Весовой 2 КЗ Р участка в долевом строительстве многоквартирного дома от 01 октября 2014 г.

Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительное соглашение к Договору.

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

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

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

4.1.9. Передать Участнику долевого строительства копию кадастрового паспорта на Объект долевого строительства или Жилой дом 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 признания сделки недействительной и в других случаях, указанных в Договоре.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно и полностью произвести оплату цены настоящего Договора.

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

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

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

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

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

4.5. Участник долевого строительства выражает согласие на формирование и изменение границ земельного участка, на котором расположен Объект долевого строительства, по инициативе Застройщика, с целью выделения земельного участка под Объектом долевого строительства и постановку его на отдельный 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 содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.2. Вносить изменения и дополнения в проект строительства.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

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

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

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

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

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

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

Договор №2/КНС-2014/Весенний 2/КЗ-Р участках в долевом строительстве многоквартирного дома от 01 октября 2014 г.

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

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

7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

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

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 28 февраля 2017 года, но не позднее 60 (Шестидесяти) дней с даты ввода Жилого дома в эксплуатацию.

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

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

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

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

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

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

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

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

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

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

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

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

10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ

10.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по 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 и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств, с момента государственной регистрации Договора считается находящимся в залоге право аренды земельных участков, общей площадью 85 280 кв.м. и 14 720 кв.м. с кадастровыми номерами 50:27:0020709:82 и 50:27:0020709:77, расположенных по адресу: Московская область, Подольский муниципальный район, сельское поселение Лаговское, пос. Леспромхоза, предоставленных для строительства Жилого дома, и строившийся на указанных земельных участках Жилой дом, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства.

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

10.3. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства путем заключения Договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения с Обществом ограниченной ответственностью «БАЛТ-страхование».

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 по настоящему Договору.

11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

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

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

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

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

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

Договор №165/17Н от 25.12.2013 г. №17Н Участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 01 октября 2014 г.

Строитель и Застройщик и Участник долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регулируются Гражданским кодексом, Федеральным законом и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

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

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

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

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

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

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

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

- 12.8.1. Приложение № 1 - Перечень квартир, входящих в Объект долевого строительства.
- 12.8.2. Приложение № 2 - Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства.

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

ООО «ОСК «Весенний»

Место нахождения: 142702, Московская область, Подольский район, г. Видное, ул. Вокзальная, дом 54

E-mail: osk@osk.ru; факс: 7 (495) 221-11-34

ИНН 5007096638, КПП 500301001, ОКПО 02717036

р/с 40702810640020005662 в ОАО «Сбербанк России» г. Москва,

к/с 30101810640000000225, БИК 044525225

Генеральный директор



Р.А. Шам

Участник долевого строительства

ООО «УК Капиталь ПИФ» «ДУ» (ЗПИФ недвижимости «Капиталь-инвестиция в строительство»)

Место нахождения: 123100, г. Москва, Краснопресненская наб., д. 6

ИНН 7702513045, КПП 770301001, ОКПО 94151768

р/с 40701810162000066716 в ОАО Банк «Петрокоммерц», г. Москва

к/с 30101810700000000352, БИК 044525352

Генеральный директор




Р.Н. Шевченко

СОГЛАСОВАНО

ООО «СДК «Гарант»

По Доверенности № 165 от 25.12.2013 г.




Договор № 2/КИС-2014/Весенний 2/КЗ/Р участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 01 октября 2014 г.

Приложение № 1
к Договору № 2/КИС-2014/Весенний 2/КЗ/Р
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 01 октября 2014 г.

Перечень квартир, входящих в Объект долевого строительства

№ п/п	Корпус	Секция	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (кв.м.)	Общая площадь квартиры с учетом площади лоджии/балкона (инвестируемая площадь) (кв.м.)	Стоимость итого (руб.)
1	3	3	279	2	2	28,69	60,09	63,59	2 257 445,00
2	3	3	281	2	1	16,45	35,08	38,94	1 382 370,00
3	3	3	282	2	2	28,69	58,38	61,88	2 196 740,00
4	3	3	283	3	2	28,69	60,09	67,63	2 400 865,00
5	3	3	284	3	1	19,17	37,77	41,35	1 467 925,00
6	3	3	285	3	1	16,45	35,08	38,94	1 382 370,00
7	3	3	286	3	2	28,69	58,38	66,33	2 354 715,00
8	3	3	319	12	2	28,69	60,09	63,59	2 257 445,00
9	3	3	320	12	1	19,17	37,77	41,35	1 467 925,00
10	3	3	321	12	1	16,45	35,08	38,94	1 382 370,00
11	3	3	322	12	2	28,69	58,38	61,88	2 196 740,00
12	3	4	355	2	3	42,80	76,20	79,70	2 829 350,00
13	3	4	357	2	1	15,98	38,56	42,14	1 495 970,00
14	3	4	358	2	1	19,04	38,01	41,55	1 475 025,00
15	3	4	359	2	3	46,17	80,81	84,31	2 993 005,00
16	3	4	360	3	3	42,80	76,20	79,70	2 829 350,00
17	3	4	361	3	1	18,45	40,24	44,14	1 566 970,00
18	3	4	362	3	1	15,98	38,56	42,14	1 495 970,00
19	3	4	364	3	3	46,17	80,81	84,31	2 993 005,00
20	3	4	406	12	1	18,45	40,24	44,14	1 566 970,00
21	3	4	407	12	1	15,98	38,56	42,14	1 495 970,00
22	3	4	408	12	1	19,04	38,01	41,55	1 475 025,00
23	3	4	409	12	3	46,17	80,81	84,31	2 993 005,00
24	3	4	425	16	3	42,80	76,20	79,70	2 829 350,00
25	3	4	427	16	1	15,98	38,56	42,14	1 495 970,00
26	3	4	435	18	3	42,80	76,20	80,45	2 855 975,00
27	3	4	436	18	1	18,45	40,24	44,14	1 566 970,00
28	3	4	438	18	1	19,04	38,01	41,55	1 475 025,00
Итого								1 582,53	56 179 815,00

Всего: 1 582,53 (Одна тысяча пятьсот восемьдесят две целых пятьдесят три сотых) кв.м. инвестируемой площади Объекта долевого строительства на сумму 56 179 815 (Пятьдесят шесть миллионов сто семьдесят девять тысяч восемьсот пятнадцать) рублей 00 копеек.

Blank grid area for the report content.

С.А. Шибанов
руководитель группы
подпись
15.10.2017
№ 169/17Н-007
С.А. Шибанов



Шибанов

это приложение, прилагаемое к отчету № 169/17Н-007

Договор №3 КИС-2014 Весенний 2 КЗ-II участия в долевом строительстве многоквартирного дома «ОК Зеленоград-2014»

ООО «К Capital Plus»

ДОГОВОР №3 КИС-2014 Весенний 2 КЗ-II
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Москва

01 октября 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЖК «Весенний», зарегистрированное в городе Видное Московской области Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы России №14 по Московской области 30 сентября 2011 года за основным государственным регистрационным номером 1115003008196 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 012718908), имеющее идентификационный номер налогоплательщика 5003096638, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Общества Шенна Руслана Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Capital Plus Пассивные Инвестиционные Фонды» «ДУ», действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости «Capital Plus-инвестиции в строительство», зарегистрированное в городе Москве Межрайонной инспекцией МНС России № 46 по городу Москве 08 января 2004 года за основным государственным регистрационным номером 1047796009128 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006176977), имеющее идентификационный номер налогоплательщика 7702513045, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Общества Шеменилова Романа Николаевича, действующего на основании Устава и Протокола доверительного управления Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости «Capital Plus-инвестиции в строительство», зарегистрированным Федеральной службой по финансовым рынкам Российской Федерации 22 июля 2010 года за регистрационным номером 1844-94151765, с другой стороны,

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

1. ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

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

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

- разрешение на строительство № RI.20527000-130 от 29 июля 2014 года, сроком действия до 28 сентября 2017 года, выданное Администрацией Подольского муниципального района Московской области;
- договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, № 66Аю/2011 от 24 мая 2011 года, заключенный между Комитетом по управлению имуществом Администрации Подольского муниципального района и Обществом с ограниченной ответственностью «СТРОЙМОНОЛИТ»;
- договор №1 от 05 октября 2011 года передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 66Аю/2011 от 24 мая 2011 года, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «СТРОЙМОНОЛИТ» и Застройщиком;
- дополнительное соглашение от 31 октября 2012 года к договору №1 от 05 октября 2011 года передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №66Аю/2011 от 24 мая 2011 года;
- договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, № 66Бю/2011 от 24 мая 2011 года, заключенный между Комитетом по управлению имуществом Администрации Подольского муниципального района и Обществом с ограниченной ответственностью «СТРОЙМОНОЛИТ»;
- договор №2 от 05 октября 2011 года передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 66Бю/2011 от 24 мая 2011 года, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «СТРОЙМОНОЛИТ» и Застройщиком;
- дополнительное соглашение от 31 октября 2012 года к договору №2 от 05 октября 2011 года передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №66Бю/2011 от 24 мая 2011 года;
- акт №1 приема-передачи земельного участка от 05 октября 2011 года;
- акт №2 приема-передачи земельного участка от 05 октября 2011 года;
- проектная декларация № 6-н от 29 июля 2014 года.

1.2. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельные участки с кадастровыми номерами 50:27:0020709:82 и 50:27:0020709:77, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этих земельных участках многоквартирного жилого дома переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения, корпус №3, секция 1, 3, 4, 5, 6 – 20 этажная, секция 2 – 23 этажная, расположенном по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, п. Сосновый Бор (адрес в соответствии с разрешением на строительство) (именуемый по тексту «Жилой дом»), на основании полученного разрешения на строительство.

1.3. Объект долевого строительства – жилые помещения (квартиры), указанные в Приложении №1 и в Приложении № 2 к настоящему Договору, и общее имущество, подлежащие передаче Застройщиком Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию

Договор №3/КНС-2014/Вассетий 2/КЗ-И участка и долевого строительстве многоквартирного дома от 01 октября 2014 г.

Жилого дома и входящие в состав указанного Жилого дома, строящегося (создаваемого) в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

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

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

- Внутриквартирные перегородки не выполняются. При этом перегородки, ограничивающие санузлы, выполняются по проекту. Все последующие работы по доведению помещений до полной готовности выполняются Участником долевого строительства.

- Холодное и горячее водоснабжение. Выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводок для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники и ванны, унитаза. Отводы оканчиваются вентилями с заглушками. Сантехоборудование (ванны, умывальники, компакт-унитазы, мойки, смесители) не устанавливается. Квартирные счетчики расхода горячей и холодной воды не устанавливаются и передаются Участнику долевого строительства помещения для установки за счет собственных средств Участника долевого строительства.

- Фекальная канализация. Стойки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводок для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек). Работы по устройству трубных разводок для подключения сантехприборов выполняются Участником долевого строительства.

- Системы отопления и вентиляции. Установка радиатора отопления.

- Электромонтажные работы и оборудование. Устанавливаются внутриквартирные щитки для механизации отделочных работ с установкой ограничивающего аппарата потребления электроэнергии на 16А. Работы по устройству внутренней разводки выполняются Участником долевого строительства. Электрические плиты Застройщиком не предоставляются и не устанавливаются.

- Отделочные работы по квартирам. Установка входных дверей. Установка оконных и дверных балконных блоков, остекление балконов и лоджий. Штукатурка примыкания ж.б.конструкций с заделкой всех отверстий. Канализация фекальная в объеме стояков с установкой заглушек. Отопление без установок терморегуляторов. Холодное водоснабжение в объеме стояков без установки сантехприборов. Горячее водоснабжение в объеме стояков без установки сантехприборов. Электромонтажные работы без внутриквартирной разводки и без установки электропитания и электроарматуры. Устройство перегородок в санузлах.

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

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

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

1.6. **Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства** - сумма общей площади квартир и площади их лоджий и/или балконов (инвестируемая площадь), 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 и площади их лоджий и/или балконов (фактическая площадь), которая устанавливается по завершении строительства соответствующим органом государственного учета и определяется в соответствии с кадастровым паспортом в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

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

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

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

2.2. Срок ввода Жилого дома в эксплуатацию - не позднее 31 декабря 2016 года. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства - до 28 февраля 2017 года, но не позднее 60 (Шестидесяти) дней с даты ввода Жилого дома в эксплуатацию.

Договор №3/НИС-2014 Весенний 2/КС И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 01 октября 2014 г.

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

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

- 3.1. Цена настоящего Договора определяется как произведение размера фактической площади Объекта долевого строительства на цену 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства.
- Допускается изменение цены настоящего Договора по соглашению Сторон.
- 3.2. Цена 1 кв.м. площади (инвестируемой и фактической) Объекта долевого строительства составляет 41 600 (Сорок одна тысяча шестьсот) рублей 00 копеек.
- 3.3. Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства составляет 1 015,83 кв.м., что соответствует денежной сумме в размере 42 258 528 (Сорок два миллиона двести пятьдесят восемь тысяч пятьсот двадцать восемь) 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 цену Договора (целиком либо в части).
- 3.5. В случае расхождения инвестируемой и фактической площади Объекта долевого строительства, Стороны производят перерасчет уплаченной Участником долевого строительства денежной суммы, указанной в п. 3.3. настоящего Договора, исходя из цены 1 кв. метра, указанной в п. 3.2. настоящего Договора.
- 3.6. Уплата денежной суммы, рассчитанной в результате определения фактической площади Объекта долевого строительства в порядке, указанном в п. 3.5. настоящего Договора, производится Сторонами следующим образом:
- 3.6.1. Участник долевого строительства производит уплату (доплату) денежной суммы, рассчитанную как произведение цены 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, на количество квадратных метров, составляющих разницу между фактической и инвестируемой площадями. Уплата (доплата) денежной суммы производится Участником долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего уведомления и копии кадастрового паспорта на Объект долевого строительства либо Жилой дом.
- 3.6.2. Застройщик производит уплату (возврат) денежной суммы, рассчитанную как произведение цены 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, на количество квадратных метров, составляющих разницу между инвестируемой и фактической площадями. Уплата (возврат) денежной суммы производится Застройщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения Застройщиком кадастрового паспорта на Объект долевого строительства либо Жилой дом, но не позднее даты направления Застройщиком Участнику долевого строительства уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче.
- 3.7. Денежная сумма, уплаченная в соответствии с п. 3.4. настоящего Договора, и доплата (возврат) денежных сумм, произведенные в соответствии с п.п. 3.6.1. и 3.6.2. настоящего Договора, входят в цену настоящего Договора.
- 3.8. В цену настоящего Договора не включены затраты Участника долевого строительства по оформлению Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.3. настоящего Договора, в собственность.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

- 4.1. Застройщик обязуется:
- 4.1.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по Договору.
- 4.1.2. Подать на государственную регистрацию настоящий Договор в установленном законом порядке в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты его подписания.
- 4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями Федерального закона.
- 4.1.4. Предоставлять Участнику долевого строительства документы, подтверждающие целевое использование денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства по настоящему Договору, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты исполнения соответствующего запроса.
- 4.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, не позднее срока, предусмотренного п. 2.2. Договора.
- 4.1.6. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи

Договор №3 НИС-2014/Весенний 2/КЗ/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03 октября 2014 г.

Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительное соглашение к Договору.

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

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

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

4.1.9. Передать Участнику долевого строительства копию кадастрового паспорта на Объект долевого строительства или Жилой дом 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 признания сделки недействительной и в других случаях, указанных в Договоре.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно и полностью произвести оплату цены настоящего Договора.

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

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

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

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

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

4.5. Участник долевого строительства выражает согласие на формирование и изменение границ земельного участка, на котором расположен Объект долевого строительства, по инициативе Застройщика, с целью выделения земельного участка под Объектом долевого строительства и постановку его на отдельный 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. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.2. Вносить изменения и дополнения в проект строительства.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

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

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

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

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

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

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

Договор №3 К/НС-2014 Весенний 2/КЗ/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 01 октября 2014 г.

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

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

7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

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 28 февраля 2017 года, но не позднее 60 (Шестидесяти) дней с даты ввода Жилого дома в эксплуатацию.

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

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

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

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

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

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

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

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

Договор №3 ИИС-2014-Вексельный 2/КЗ/И участник в долевом строительстве многоквартирного дома от 01 ноября 2014 г.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

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

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

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

10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ

10.1. В обеспечение исполнения обязательства Застройщика по возврату Участнику долевого строительства денежных средств, внесенных Участником долевого строительства в случаях, предусмотренных Федеральным законом и (или) настоящим Договором, а также обязательство Застройщика по уплате Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств, с момента государственной регистрации Договора считается находящимся в залоге право аренды земельных участков, общей площадью 85 280 кв.м. и 14 720 кв.м. с кадастровыми номерами 50:27:0020709:82 и 50:27:0020709:77, расположенных по адресу: Московская область, Подольский муниципальный район, сельское поселение Лаговское, пос. Деспронхоза, предоставленных для строительства Жилого дома, и строящейся на указанных земельных участках Жилой дом, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства.

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

10.3. Исполнение обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства путем заключения Договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения с Обществом ограниченной ответственностью «БАПП-страхование».

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 по настоящему Договору.

11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

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

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

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

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

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

Документ №169/1711-2014-Вексельный 2 ЮЗ И участвует в процессе строительства жилого многоквартирного дома, от 01 октября 2014 г.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

ООО «ЖК «Вексельный»

Местонахождение: 142702, Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Возьмальная, дом 54

Е-май: info@vks.ru, факс: 7 (495) 221-11-34

ИНН 50/03096638, КПП 50/03/1001, ОКПО 92717036

р/с 40702810640020005092 в ОАО «Сбербанк России» г. Москва,

к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Генеральный директор

Р.А. Шенг

Участник долевого строительства

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

Место нахождения: 125100, г. Москва, Краснопресненская наб., д. 6

ИНН 77/02513045, КПП 77/03/1001, ОКПО 94151768

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

к/с 30101810700000000352, БИК 044525352

Генеральный директор

Р.Н. Шеменик

СОГЛАСОВАНО

ООО «СДК «Гарант»

По Доверенности № 165 от 25.12.2013 г.

Договор №3/КИС-2014/Весенний 2/КЗ/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 01 октября 2014 г.

Приложение № 1
к Договору № 3/КИС-2014/Весенний 2/КЗ/И
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 01 октября 2014 г.

Перечень квартир, входящих в Объект долевого строительства

№ кв.	Корпус	Секция	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (кв.м.)	Общая площадь квартиры с учетом площади лоджии/балкона (инвестируемая площадь) (кв.м.)	Стоимость итого (руб.)
1	3	5	461	4	1	19,04	38,01	41,55	1 728 480,00
2	3	5	463	4	1	18,45	40,24	44,14	1 836 224,00
3	3	5	472	6	1	15,98	38,56	42,14	1 753 024,00
4	3	5	473	6	1	18,45	40,24	44,14	1 836 224,00
5	3	5	474	6	3	42,70	76,09	80,34	3 342 144,00
6	3	5	514	14	3	42,70	76,09	79,59	3 310 944,00
7	3	5	553	4	2	28,53	59,89	67,43	2 805 088,00
8	3	5	554	4	1	19,19	37,78	41,32	1 718 912,00
9	3	5	555	4	1	19,19	37,80	41,38	1 721 408,00
10	3	5	556	4	2	28,69	58,38	66,33	2 759 328,00
11	3	5	561	6	2	28,53	59,89	63,39	2 637 024,00
12	3	5	569	8	2	28,53	59,89	63,39	2 637 024,00
13	3	5	571	8	1	19,19	37,80	41,38	1 721 408,00
14	3	5	577	10	2	28,53	59,89	63,39	2 637 024,00
15	3	5	595	14	1	19,19	37,80	41,38	1 721 408,00
16	3	5	600	15	2	28,69	58,38	66,33	2 759 328,00
17	3	5	608	17	2	28,69	58,38	66,33	2 759 328,00
18	3	5	612	18	2	28,69	58,38	61,88	2 574 208,00
Итого								1 015,83	42 258 528,00

Всего: 1 015,83 (Одна тысяча пятнадцать целых восемьдесят три сотых) кв.м. инвестируемой площади Объекта долевого строительства на сумму 42 258 528 (Сорок два миллиона двести пятьдесят восемь тысяч пятьсот двадцать восемь) рублей 00 копеек.



Подпись
М.П.
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

Вместе с проектом, при
и прилагаются:



Договор №4/КНС-2014/Весенний 2/КЗ/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 августа 2014 г.

**ДОГОВОР №4 КНС-2014 Весенний 2/КЗ/И
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

г. Москва

25 августа 2014г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЖК «Весенний», зарегистрированное в городе Видное Московской области Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы России №14 по Московской области 30 сентября 2011 года за основным государственным регистрационным номером 1115003008196 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 012718908), имеющее идентификационный номер налогоплательщика 5003096638, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Общества Шенина Руслана Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Капиталь Паевые Инвестиционные Фонды» «Д.У.», действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Капиталь-инвестиции в строительство», зарегистрированное в городе Москве Межрайонной инспекцией МНС России № 46 по городу Москве 08 января 2004 года за основным государственным регистрационным номером 1047796009128 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006176977), имеющее идентификационный номер налогоплательщика 7702513045, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Общества Шемидцова Романа Николаевича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Капиталь-инвестиции в строительство», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам Российской Федерации 22 июля 2010 года за регистрационным номером 1844-94151768, с другой стороны,

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

1. ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, 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 № RU50527000-130 от 29 июля 2014 года, сроком действия до 28 сентября 2017 года, выданное Администрацией Подольского муниципального района Московской области;
- договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, № 66Аю/2011 от 24 мая 2011 года, заключенный между Комитетом по управлению имуществом Администрации Подольского муниципального района и Обществом с ограниченной ответственностью «СТРОЙМОНОЛИТ»;
- договор №1 от 05 октября 2011 года передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 66Аю/2011 от 24 мая 2011 года, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «СТРОЙМОНОЛИТ» и Застройщиком;
- дополнительное соглашение от 31 октября 2012 года к договору №1 от 05 октября 2011 года передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №66Аю/2011 от 24 мая 2011 года;
- договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, № 66Бю/2011 от 24 мая 2011 года, заключенный между Комитетом по управлению имуществом Администрации Подольского муниципального района и Обществом с ограниченной ответственностью «СТРОЙМОНОЛИТ»;
- договор №2 от 05 октября 2011 года передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 66Бю/2011 от 24 мая 2011 года, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «СТРОЙМОНОЛИТ» и Застройщиком;
- дополнительное соглашение от 31 октября 2012 года к договору №2 от 05 октября 2011 года передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №66Бю/2011 от 24 мая 2011 года;
- акт №1 приема-передачи земельного участка от 05 октября 2011 года;
- акт №2 приема-передачи земельного участка от 05 октября 2011 года;
- проектная декларация № б/н от 29 июля 2014 года.

1.2. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельные участки с кадастровыми номерами 50:27:0020709:82 и 50:27:0020709:77, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этих земельных участках многоквартирного жилого дома переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения, корпус №3, секции 1, 3, 4, 5, 6 – 20 этажные, секция 2 – 23 этажная, расположенном по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, п. Сосновый Бор (адрес в соответствии с разрешением на строительство) (именуемый по тексту «Жилой дом»), на основании полученного разрешения на строительство.

1.3. **Объект долевого строительства** – жилые помещения (квартиры), указанные в Приложении №1 и в Приложении № 2 в настоящему Договору, и общее имущество, подлежащие передаче Застройщиком Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию

Договор №4/НИС-2014/Весенний 2/КЭИ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 августа 2014 г.

Жилого дома и входящие в состав указанного Жилого дома, строящегося (создаваемого) в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

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

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

- Внутриквартирные перегородки не выполняются. При этом перегородки, ограничивающие санузлы, выполняются по проекту. Все последующие работы по доведению помещений до полной готовности выполняются Участником долевого строительства.

- Холодное и горячее водоснабжение. Выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводок для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники и ванны, унитазы. Отводы оканчиваются вентилями с заглушками. Сантехоборудование (ванны, умывальники, компакт - унитазы, мойки, смесители) не устанавливается. Квартирные счетчики расхода горячей и холодной воды не устанавливаются и передаются Участнику долевого строительства помещения для установки за счет собственных средств Участника долевого строительства.

- Фекальная канализация. Стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводок для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек). Работы по устройству трубных разводок для подключения сантехприборов выполняются Участником долевого строительства.

- Системы отопления и вентиляции. Установка радиатора отопления.

- Электромонтажные работы и оборудование. Устанавливаются внутриквартирные щитки для механизации отделочных работ с установкой ограничивающего аппарата потребления электроэнергии на 16А. Работы по устройству внутренней разводки выполняются Участником долевого строительства. Электрические плиты Застройщиком не предоставляются и не устанавливаются.

- Отделочные работы по квартирам. Установка входных дверей. Установка оконных и дверных балочных блоков, остекление балконов и лоджий. Штукатурка примыкания ж.б.конструкций с заделкой всех отверстий. Канализация фекальная в объеме стояков с установкой заглушек. Отопление без установок терморегуляторов. Холодное водоснабжение в объеме стояков без установки сантехприборов. Горячее водоснабжение в объеме стояков без установки сантехприборов. Электромонтажные работы без внутриквартирной разводки и без установки электроплит и электроарматуры. Устройство перегородок в санузлах.

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

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

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

1.6. Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства – сумма общей площади квартир и площади их лоджий и/или балконов (инвестируемая площадь), 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 и площади их лоджий и/или балконов (фактическая площадь), которая устанавливается по завершении строительства соответствующим органом государственного учета и определяется в соответствии с кадастровым паспортом в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

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

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

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

2.2. Срок ввода Жилого дома в эксплуатацию – не позднее 31 декабря 2016 года. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – до 28 февраля 2017 года, но не позднее 60 (Шестидесяти) дней с даты ввода Жилого дома в эксплуатацию.

Договор №4-К/НС-2014/Весенний 2/КЗИ участий в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 августа 2014 г.

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

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

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

Допускается изменение цены настоящего Договора по соглашению Сторон.

3.2. Цена 1 кв.м. площади (инвестируемой и фактической) Объекта долевого строительства составляет 41 600 (Сорок одна тысяча шестьсот) рублей 00 копеек.

3.3. Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства составляет 1218,58 кв.м., что соответствует денежной сумме в размере 50 692 928 (Пятьдесят миллионов шестьсот девяносто две тысячи девятьсот двадцать восемь) 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 цену Договора (полностью либо в части).

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

3.6. Уплата денежной суммы, рассчитанной в результате определения фактической площади Объекта долевого строительства в порядке, указанном в п. 3.3. настоящего Договора, производится Сторонами следующим образом:

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

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

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

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

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по Договору.

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

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

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

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

4.1.6. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи

Договор №4 КИС-2014/Весенний ДКЗ/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 августа 2014 г.

Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительное соглашение к Договору.

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

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

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

4.1.9. Передать Участнику долевого строительства копию кадастрового паспорта на Объект долевого строительства или Жилой дом 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 признания сделки недействительной и в других случаях, указанных в Договоре.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своерезменно и полностью произвести оплату цены настоящего Договора.

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

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

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

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

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

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

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

5.1.2. Вносить изменения и дополнения в проект строительства.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

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

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

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

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

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

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

Договор №4-КНС-2014-Весенний 2-КЗ И участвая в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 августа 2014 г.

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

7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

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 28 февраля 2017 года, но не позднее 60 (Шестидесяти) дней с даты ввода Жилого дома в эксплуатацию.

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

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

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

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

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

- введения в отношении Застройщика процедуры наблюдения в рамках дела о банкротстве,
- существенного расхождения между инвестируемой и фактической площадью любой из квартир, входящей в Объект долевого строительства согласно п. 1.3 Договора, при этом существенным признается увеличение площади более чем на 20 (Двадцать) процентов или уменьшение более чем на 10 (Десять) процентов;

- в случае переноса Застройщиком срока ввода Жилого дома в эксплуатацию, установленного в п. 2.2. настоящего Договора, более чем на 5 (Пять) месяцев;

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством,

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

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

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

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

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

Договор №4/КНС-2014/Весенний 2/КЗ II участка в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 августа 2014 г.

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

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

10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ

10.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по 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 и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств, с момента государственной регистрации Договора считается находящимся в залоге право аренды земельных участков, общей площадью 85 280 кв.м. и 14 720 кв.м. с кадастровыми номерами 50:27:0020709:82 и 50:27:0020709:77, расположенных по адресу: Московская область, Подольский муниципальный район, сельское поселение Лаговское, пос. Леспримхоза, предоставленных для строительства Жилого дома, и строящийся на указанных земельных участках Жилой дом, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства.

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

10.3. Исполнение обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства путем заключения Договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения с Обществом ограниченной ответственностью «БАЛП-страхование».

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 по настоящему Договору.

11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

11.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредостережимых 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.); температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействия, препятствующие исполнению Сторонами Договора своих обязательств; боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

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

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

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

Договор №4/КНС-2014/Весенний 2/КЗ/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 августа 2014 г.

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

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

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

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

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

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

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

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

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

ООО «ЖК «Весенний»

Местонахождение: 143702, Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Вокзальная, дом 54

E-mail: ooo-jk@mail.ru, факс 7 (495) 221-11-34

ИНН 5003096038, КПП 500301001, ОКПО 92717036

р/с 40702810640020005662 в ОАО «Сбербанк России» г. Москва,

к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Генеральный директор

Р.А. Шени

Участник долевого строительства

ООО «УК КапиталЪ ПИФ» «ДУ» (ЗНИФ недвижимости «КапиталЪ-инвестиции в строительство»)

Место нахождения: 123100, г. Москва, Краснопресненская наб., д. 6

ИНН 7702513045, КПП 770301001, ОКПО 94151768

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

к/с 30101810700000000352, БИК 044525352

Генеральный директор

Р.Н. Шеменюк

СОГЛАСОВАНО

ООО «СДК «Гарант»

По Доверенности № 165 от 25.12.2013 г.



12.09.2014
17.09.2014
18.09.2014
19.09.2014
20.09.2014
21.09.2014
22.09.2014
23.09.2014
24.09.2014
25.09.2014
26.09.2014
27.09.2014
28.09.2014
29.09.2014
30.09.2014
01.10.2014
02.10.2014
03.10.2014
04.10.2014
05.10.2014
06.10.2014
07.10.2014
08.10.2014
09.10.2014
10.10.2014
11.10.2014
12.10.2014
13.10.2014
14.10.2014
15.10.2014
16.10.2014
17.10.2014
18.10.2014
19.10.2014
20.10.2014
21.10.2014
22.10.2014
23.10.2014
24.10.2014
25.10.2014
26.10.2014
27.10.2014
28.10.2014
29.10.2014
30.10.2014
31.10.2014
01.11.2014
02.11.2014
03.11.2014
04.11.2014
05.11.2014
06.11.2014
07.11.2014
08.11.2014
09.11.2014
10.11.2014
11.11.2014
12.11.2014
13.11.2014
14.11.2014
15.11.2014
16.11.2014
17.11.2014
18.11.2014
19.11.2014
20.11.2014
21.11.2014
22.11.2014
23.11.2014
24.11.2014
25.11.2014
26.11.2014
27.11.2014
28.11.2014
29.11.2014
30.11.2014
01.12.2014
02.12.2014
03.12.2014
04.12.2014
05.12.2014
06.12.2014
07.12.2014
08.12.2014
09.12.2014
10.12.2014
11.12.2014
12.12.2014
13.12.2014
14.12.2014
15.12.2014
16.12.2014
17.12.2014
18.12.2014
19.12.2014
20.12.2014
21.12.2014
22.12.2014
23.12.2014
24.12.2014
25.12.2014
26.12.2014
27.12.2014
28.12.2014
29.12.2014
30.12.2014
31.12.2014

12.09.2014
17.09.2014
18.09.2014
19.09.2014
20.09.2014
21.09.2014
22.09.2014
23.09.2014
24.09.2014
25.09.2014
26.09.2014
27.09.2014
28.09.2014
29.09.2014
30.09.2014
01.10.2014
02.10.2014
03.10.2014
04.10.2014
05.10.2014
06.10.2014
07.10.2014
08.10.2014
09.10.2014
10.10.2014
11.10.2014
12.10.2014
13.10.2014
14.10.2014
15.10.2014
16.10.2014
17.10.2014
18.10.2014
19.10.2014
20.10.2014
21.10.2014
22.10.2014
23.10.2014
24.10.2014
25.10.2014
26.10.2014
27.10.2014
28.10.2014
29.10.2014
30.10.2014
31.10.2014
01.11.2014
02.11.2014
03.11.2014
04.11.2014
05.11.2014
06.11.2014
07.11.2014
08.11.2014
09.11.2014
10.11.2014
11.11.2014
12.11.2014
13.11.2014
14.11.2014
15.11.2014
16.11.2014
17.11.2014
18.11.2014
19.11.2014
20.11.2014
21.11.2014
22.11.2014
23.11.2014
24.11.2014
25.11.2014
26.11.2014
27.11.2014
28.11.2014
29.11.2014
30.11.2014
01.12.2014
02.12.2014
03.12.2014
04.12.2014
05.12.2014
06.12.2014
07.12.2014
08.12.2014
09.12.2014
10.12.2014
11.12.2014
12.12.2014
13.12.2014
14.12.2014
15.12.2014
16.12.2014
17.12.2014
18.12.2014
19.12.2014
20.12.2014
21.12.2014
22.12.2014
23.12.2014
24.12.2014
25.12.2014
26.12.2014
27.12.2014
28.12.2014
29.12.2014
30.12.2014
31.12.2014



1. оценка
2. отчет
3. заключение
4. заключение
5. заключение
6. заключение
7. заключение
8. заключение
9. заключение
10. заключение
11. заключение
12. заключение
13. заключение
14. заключение
15. заключение
16. заключение
17. заключение
18. заключение
19. заключение
20. заключение
21. заключение
22. заключение
23. заключение
24. заключение
25. заключение
26. заключение
27. заключение
28. заключение
29. заключение
30. заключение
31. заключение
32. заключение
33. заключение
34. заключение
35. заключение
36. заключение
37. заключение
38. заключение
39. заключение
40. заключение
41. заключение
42. заключение
43. заключение
44. заключение
45. заключение
46. заключение
47. заключение
48. заключение
49. заключение
50. заключение
51. заключение
52. заключение
53. заключение
54. заключение
55. заключение
56. заключение
57. заключение
58. заключение
59. заключение
60. заключение
61. заключение
62. заключение
63. заключение
64. заключение
65. заключение
66. заключение
67. заключение
68. заключение
69. заключение
70. заключение
71. заключение
72. заключение
73. заключение
74. заключение
75. заключение
76. заключение
77. заключение
78. заключение
79. заключение
80. заключение
81. заключение
82. заключение
83. заключение
84. заключение
85. заключение
86. заключение
87. заключение
88. заключение
89. заключение
90. заключение
91. заключение
92. заключение
93. заключение
94. заключение
95. заключение
96. заключение
97. заключение
98. заключение
99. заключение
100. заключение

Всего проанализировано, проведено
и оценено объектов



Договор №3/КНС-2016/Весенний 2/КЗ/Р участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 04.08.2016 г.

ООО "УК Капиталъ ПИФ"

**ДОГОВОР № 3/КНС-2016/Весенний 2/КЗ/Р
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

г. Москва

04 августа 2016г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЖК «Весенний», зарегистрированное в городе Видное Московской области 30 сентября 2011 года за основным государственным регистрационным номером 1115063008196 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 012718908 выданное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службой России №14 по Московской области), имеющее идентификационный номер налогоплательщика 5003096638, именуемое в дальнейшем «Застройщик», и лице Генерального директора Общества Шенна Руслана Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Капиталъ Паевые Инвестиционные Фонды» «Д.У.», действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Капиталъ-инвестиции в строительство», зарегистрированное в городе Москве Межрайонной инспекцией МНС России № 46 по городу Москве 08 января 2004 года за основным государственным регистрационным номером 1047796009128 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006176977), имеющее идентификационный номер налогоплательщика 7702513045, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Общества Шеменюка Романа Николаевича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Капиталъ-инвестиции в строительство», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам Российской Федерации 22 июля 2010 года за регистрационным номером 1844-94151768, с другой стороны,

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

1. ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

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

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

- разрешение на строительство № RU50527000-130 от 29 июля 2014 года, сроком действия до 28 сентября 2017 года, выданное Администрацией Подольского муниципального района Московской области;
- договор аренды земельного участка № 190юД/15 от 29 декабря 2015 года, заключенный между Управлением земельно-имущественных отношений и экологии Администрации Подольского муниципального района и Застройщиком;
- проектная декларация № б/н от 29 июля 2014 года (с изменениями), опубликованная (размещенная) в сети Интернет по адресу: www.jk-весенний.рф.

1.2. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок с кадастровым номером 50:27:0020709:452 и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке многоэтажного жилого дома переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения, корпус №3, секции 1, 3, 4, 5, 6 – 20 этажные, секция 2 – 23 этажная, расположенном по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, п. Сосновый Бор (адрес в соответствии с разрешением на строительство) (именуемый по тексту «Жилой дом»), на основании полученного разрешения на строительство.

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

Объект долевого строительства определен в соответствии с проектной документацией.

- Внутриквартирные перегородки не выполняются. При этом перегородки, ограничивающие санузлы, выполняются по проекту. Все последующие работы по доведению помещений до полной готовности выполняются Участником долевого строительства.

- Холодное и горячее водоснабжение. Выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводок для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники и ванны, унитаза. Отводы оканчиваются вентилями с заглушками. Сантехоборудование (ванны, умывальники, компакт - унитазы, мойки, смесители) не устанавливается. Квартирные счетчики расхода горячей и холодной воды не устанавливаются и передаются Участнику долевого строительства для установки за счет собственных средств Участника долевого строительства.

Договор №3/КНС-2016/Весенний 2 КЗР участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 04 августа 2016 г.

- Фекальная канализация. Стойки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводок для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек). Работы по устройству трубных разводок для подключения сантехприборов выполняются Участником долевого строительства.

- Системы отопления и вентиляции. Установка радиатора отопления.

- Электромонтажные работы и оборудование. Устанавливаются внутриквартирные щитки для механизации отделочных работ с установкой ограничивающего аппарата потребления электроэнергии на 16А. Работы по устройству внутренней разводки выполняются Участником долевого строительства. Электрические плиты Застройщиком не предоставляются и не устанавливаются.

- Отделочные работы по квартирам. Установка входных дверей. Установка оконных и дверных балконных фасок, остекление балконов и лоджий. Штукатурка примыкания железобетонных конструкций с заделкой все остерстий. Канализация фекальная в объеме стояков с установкой заглушек. Отопление без установок терморегуляторов. Холодное водоснабжение в объеме стояков без установки сантехприборов. Горячее водоснабжение в объеме стояков без установки сантехприборов. Электромонтажные работы без внутриквартирной разводки и без установки электролит и электроарматуры. Устройство перегородок и санузлов.

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

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

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

1.6. Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства - сумма общей площади квартиры и площади ее лоджии и/или балкона (инвестируемая площадь), указанной в п. 1.3. настоящего Договора, которая определяется в соответствии с проектной документацией Застройщика.

1.7. Фактическая площадь Объекта долевого строительства - сумма общей площади квартиры и площади ее лоджии и/или балкона (фактическая площадь), которая устанавливается по завершении строительства уполномоченным лицом и определяется в соответствии с техническим планом в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

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

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

2.2. Срок ввода Жилого дома в эксплуатацию - не позднее 31 декабря 2016 года. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства - до 28 февраля 2017 года, но не позднее 60 (Шестидесяти) дней с даты ввода Жилого дома в эксплуатацию.

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

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года с даты подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

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

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

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

Допускается изменение цены настоящего Договора по соглашению Сторон.

3.2. Цена 1 кв.м. площади (инвестируемой и фактической) Объекта долевого строительства составляет 42 880 (Сорок две тысячи восемьсот восемьдесят) рублей 88 копеек.

3.3. Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства составляет 60,19 кв.м., что соответствует денежной сумме в размере 2 581 009 (Два миллиона пятисот восемьдесят одна тысяча) рублей 17 копеек. Указанная денежная сумма оплачивается Участником долевого строительства в счет цены настоящего Договора.

Договор №З/КНС-2016 Весенний 2/КЗР Участник в долевом строительстве многоквартирного дома от 04 августа 2016 г.

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 цену Договора (полностью либо в части).

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

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

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

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

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

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

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по Договору.

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

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

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

4.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, не позднее срока, предусмотренного п. 1.2. Договора.

4.1.6. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением к Договору.

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

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

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

4.1.9. Передать Участнику долевого строительства копию технического плана на Объект долевого строительства или Жилой дом 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 признания сделки недействительной и в других случаях, указанных в Договоре.

4.1.11. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документ, подтверждающий осуществленную Участником долевого строительства оплату цены настоящего Договора, в порядке и сроки, указанные в соответствующем требовании.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

Договор №3/КНС-2016/Весенний 2 КЗР участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 04 августа 2016 г.

- 4.2.1. Своевременно и полностью произвести оплату цены настоящего Договора.
- 4.2.2. Приступить к приемке 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 немедленно заявить об этом Застройщику.
- 4.2.4. При обращении за государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства одновременно подать заявление о регистрации права общей долевой собственности на общее имущество Жилого дома.
- 4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства, за исключением обязательств, возложенных на Застройщика в течение гарантийного срока на Объект долевого строительства.
- 4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

5. ПРАВА СТОРОН

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

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.
- 6.2. В случае непредоставления документов, предусмотренных пп.п. 4.1.4, 4.1.8. и 4.1.11. настоящего Договора, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процентов от цены Договора за каждый день просрочки.
- 6.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
- 6.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 7.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.
- 7.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.
- 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 28 февраля 2017 года, но не позднее 60 (Шестидесяти) дней с даты ввода Жилого дома в эксплуатацию.
- 7.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) Жилого дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче,

4

Договор №3/ККС-2016/Весенний 2/КЗ/Р участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 04 августа 2016 г.

обязан присутствовать к его принятию в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения и, при отсутствии замечаний к качеству передаваемого Объекта долевого строительства, принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней.

7.5. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в п. 1.8. настоящего Договора и действующем законодательстве, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком своих обязанностей в соответствии с действующим законодательством.

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

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

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

- введения в отношении Застройщика процедуры наблюдения в рамках дела о банкротстве,
- существенного расхождения между инвестируемой и фактической площадью любой из квартир, входящей в Объект долевого строительства согласно п. 1.3 Договора, при этом существенным признается увеличение площади более чем на 20 (Двадцать) процентов или уменьшение более чем на 10 (Десять) процентов;

- в случае переноса Застройщиком срока ввода Жилого дома в эксплуатацию, установленного в п. 2.2. настоящего Договора, более чем на 5 (Пять) месяцев;

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством,

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

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

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

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

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

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

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

10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ

10.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по 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 и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств, с момента государственной регистрации Договора считается находящимся в залоге право аренды земельного участка площадью 5 465 кв.м. с кадастровым номером

Договор №3-НИС-2016/Весенний 2/КЗ/Р участка в долевым строительстве многоквартирного дома от 04 августа 2016 г.

№27:0020709/452, расположенного по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, пос. Сосновый Бор (ранее пос. Леспромхоза), предоставленный для строительства Жилого дома, и строящийся на указанном земельном участке Жилой дом, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства.

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

10.3. Исполнение обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в ООО «Региональная страховая компания», адрес: 109457, г. Москва, ул. Окская, д. 13, оф. 4501, ИНН 1832008660, ОГРН 1021801434643, КПП 775001001, Договор страхования (полис) №35-187/064-2016Г, страховая премия 44 361 (Сорок четыре тысячи триста шестьдесят один) рубль 03 копейки, срок действия договора с 04 августа 2016 г. по 31 декабря 2016 г.

11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

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

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

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

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

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

12.3. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров, спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

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

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

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

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

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

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

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

Договор №3/КНС-2016/Весенний 2/КЗ-Р участия в долевым строительстве многоквартирного дома от 04 августа 2016 г.

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

ООО «ЖК «Весенний»

Местонахождение: 142702, Московская область, Ленинский район, г. Видное,
ул. Вокзальная, дом 54

ИНН 5003096638, КПП 500301001, ОКПО 92717036

р/с 40702810900000055666 в ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» г. Москвы,

к/с 30101810400000000555, БИК 044525555

Генеральный директор



Р.А. Шенин

Участник долевого строительства

ООО «УК Капиталь ПИФ» «Д.У.» (ЗПИФ недвижимости «Капиталь-инвестиции в строительство»)

Местонахождение: 123100, г. Москва, Краснопресненская наб., д.б.

ИНН 7702513045, КПП 770301001, ОКПО 94107454

р/с 40701810162000006716, в Филиале Петрокоммерц ПАО Банка «ФК Открытие», г. Москва

к/с 30101810700000000352, БИК 044525352

Генеральный директор



Р.Н. Шеменюк

СОГЛАСОВАНО

ООО «СДК «Гарант»

По Доверенности № 131 от 01.12.2015 г.



Договор №3/КИС-2016/Весенний 2/К3 Р участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 04 августа 2016 г.

Приложение № 1
к Договору №3/КИС-2016/Весенний 2/К3 Р
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 04 августа 2016 г.

Перечень квартир, входящих в Объект долевого строительства

№ по	Корпус	Секция	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (кв.м.)	Общая площадь квартиры, с учетом площади лоджии/балкона (инвестируемая площадь) (кв.м.)	Стоимость итого (руб.)
1	3	1	183	20	2	32,80	56,91	60,19	2 581 000,17
Итого						32,80	56,91	60,19	2 581 000,17

Всего: **60,19** (Шестьдесят целых девятнадцать сотых) кв.м. инвестируемой площади Объекта долевого строительства на сумму **2 581 000** (Два миллиона пятьсот восемьдесят одна тысяча) рублей 17 копеек.

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



Светлана Николаевна

Подпись, Фамилия, инициалы



серия 77 №017733177



Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НЕЗАВИСИМОЕ
ИНФОРМАЦИОННО-КОНСАЛТИНГОВОЕ АГЕНТСТВО "НИКА С"**

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	1	6	7	7	4	6	2	1	4	7	9	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации 29.02.2016
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения Инспекция Федеральной налоговой
службы № 23 по г.Москве

7	7	2	3
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен
ИНН/КПП

7	7	2	3	4	3	4	0	4	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

7	7	2	3	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Старший государственный налоговый инспектор
отдела формирования дел Межрайонной инспекции
Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве

С. Н. 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. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «07» сентября 2017 года по «06» сентября 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные 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, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных

органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «Независимое информационно-консалтинговое агентство «НИКА С»

От Страхователя:

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

СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

№ 33

От Страховщика:

(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельской С.Ю., действующий на основании Доверенности № 5251/02-3/16 от 18.11.2016г.)





**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

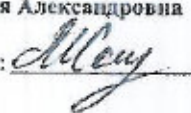



Петровская Е.В.

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 МЫТИЩИНСКИМ ОТДЕЛЕНИЕМ МИЛИЦИИ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, 17.01.2002г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «07» сентября 2017 года по «06» сентября 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300.000 (Триста тысяч) рублей.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100.000 (Сто тысяч) рублей.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 1.110 (Одна тысяча сто десять) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 22.09.2017г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. 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 установлена.
- СТРАХОВАТЕЛЬ:**
Соколова Мария Александровна
От Страхователя: 
- СТРАХОВЩИК:**
СПАО «Ингосстрах»
От Страховщика: 
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю.; действующий на основании Доверенности № 52514/2-3/16 от 18.11.2016г.)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Город Москва
Финансовая академия
при Правительстве
Российской Федерации

ДИПЛОМ

БВС 0431913

Решением

Государственной аттестационной комиссии

от 20 июня 2001 года

Борденко
Марии Александровне

ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

ПРИСУЖДЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

ЭКОНОМИСТ
по специальности "
Финансы и кредит "



Председатель Государственной
аттестационной комиссии

Ректор

Влад
В. Борденко

Регистрационный номер 288-с 29 июня 2001г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Соколов
фамилия

Алексей Юрьевич
имя, отчество

гражданин России
гражданство

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

« **30** » **декабря** **1973** г.

г. Москва
место рождения

и

Горбенко
фамилия

Мария Александровна
имя, отчество

гражданка России
гражданство

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

« **10** » **марта** **1978** г.

г. Мытищи Московской области
место рождения

заключили брак **6 октября 2001 года**
днем, 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
полномочные органы 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

Всего прошито и скреплено печатью

110 (*во главе*)
лист

Генеральный директор

А.Г. Гагарин
Гагарин А.Г.

