

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

# Отчет № 046/18Н

**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: 27.04.2018 г.

*г. Москва, 2018 год*



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

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

«27» апреля 2018 г.

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

### Заключение о стоимости объекта оценки.

Эксперты ООО «НИКА С» произвели оценку рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, пос. Сосновый бор, корпус 3.

На основании данных, представленных заказчиком, анализа рынка и проведенных расчётов, Оценщики пришли к выводу, что стоимость Объекта оценки, по состоянию на 27 апреля 2018 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                          | 1 216 800,00           |
| 2     | 3      | 1      | 4          | 2    | 1             | 44,70                          | 1 341 000,00           |
| 3     | 3      | 1      | 5          | 2    | 1             | 41,61                          | 1 248 300,00           |
| 4     | 3      | 1      | 6          | 2    | 1             | 41,60                          | 1 248 000,00           |
| 5     | 3      | 1      | 7          | 2    | 1             | 44,70                          | 1 341 000,00           |
| 6     | 3      | 1      | 9          | 2    | 1             | 40,67                          | 1 220 100,00           |
| 7     | 3      | 1      | 10         | 2    | 1             | 41,40                          | 1 242 000,00           |
| 8     | 3      | 1      | 11         | 3    | 1             | 40,02                          | 1 200 600,00           |
| 9     | 3      | 1      | 12         | 3    | 1             | 40,56                          | 1 216 800,00           |
| 10    | 3      | 1      | 14         | 3    | 1             | 44,70                          | 1 341 000,00           |
| 11    | 3      | 1      | 15         | 3    | 1             | 41,61                          | 1 248 300,00           |
| 12    | 3      | 1      | 17         | 3    | 1             | 44,70                          | 1 341 000,00           |
| 13    | 3      | 1      | 19         | 3    | 1             | 40,67                          | 1 220 100,00           |
| 14    | 3      | 1      | 20         | 3    | 1             | 41,40                          | 1 242 000,00           |
| 15    | 3      | 1      | 101        | 12   | 1             | 40,02                          | 1 200 600,00           |
| 16    | 3      | 1      | 103        | 12   | 2             | 60,19                          | 1 805 700,00           |
| 17    | 3      | 1      | 104        | 12   | 1             | 44,70                          | 1 341 000,00           |
| 18    | 3      | 1      | 105        | 12   | 1             | 41,61                          | 1 248 300,00           |
| 19    | 3      | 1      | 106        | 12   | 1             | 41,60                          | 1 248 000,00           |
| 20    | 3      | 1      | 107        | 12   | 1             | 44,70                          | 1 341 000,00           |
| 21    | 3      | 1      | 109        | 12   | 1             | 40,67                          | 1 220 100,00           |
| 22    | 3      | 1      | 183        | 20   | 2             | 60,19                          | 1 805 700,00           |
| 23    | 3      | 2      | 192        | 2    | 1             | 41,32                          | 1 239 600,00           |
| 24    | 3      | 2      | 194        | 2    | 1             | 43,13                          | 1 293 900,00           |
| 25    | 3      | 2      | 195        | 3    | 3             | 93,02                          | 2 790 600,00           |
| 26    | 3      | 2      | 198        | 3    | 1             | 43,13                          | 1 293 900,00           |
| 27    | 3      | 2      | 217        | 8    | 2             | 57,56                          | 1 726 800,00           |
| 28    | 3      | 2      | 231        | 12   | 3             | 93,02                          | 2 790 600,00           |
| 29    | 3      | 2      | 232        | 12   | 1             | 41,32                          | 1 239 600,00           |
| 30    | 3      | 2      | 247        | 16   | 3             | 93,02                          | 2 790 600,00           |
| 31    | 3      | 3      | 279        | 2    | 2             | 63,59                          | 1 907 700,00           |
| 32    | 3      | 3      | 283        | 3    | 2             | 67,63                          | 2 028 900,00           |
| 33    | 3      | 3      | 284        | 3    | 1             | 41,35                          | 1 240 500,00           |
| 34    | 3      | 3      | 286        | 3    | 2             | 66,33                          | 1 989 900,00           |
| 35    | 3      | 3      | 321        | 12   | 1             | 38,94                          | 1 168 200,00           |
| 36    | 3      | 3      | 322        | 12   | 2             | 61,88                          | 1 856 400,00           |
| 37    | 3      | 4      | 355        | 2    | 3             | 79,70                          | 2 391 000,00           |
| 38    | 3      | 4      | 357        | 2    | 1             | 42,14                          | 1 264 200,00           |
| 39    | 3      | 4      | 358        | 2    | 1             | 41,55                          | 1 246 500,00           |

|     |   |   |     |    |   |       |              |
|-----|---|---|-----|----|---|-------|--------------|
| 40  | 3 | 4 | 359 | 2  | 3 | 84,31 | 2 529 300,00 |
| 41  | 3 | 4 | 360 | 3  | 3 | 79,70 | 2 391 000,00 |
| 42  | 3 | 4 | 361 | 3  | 1 | 44,14 | 1 324 200,00 |
| 43  | 3 | 4 | 362 | 3  | 1 | 42,14 | 1 264 200,00 |
| 44  | 3 | 4 | 364 | 3  | 3 | 84,31 | 2 529 300,00 |
| 45  | 3 | 4 | 406 | 12 | 1 | 44,14 | 1 324 200,00 |
| 46  | 3 | 4 | 407 | 12 | 1 | 42,14 | 1 264 200,00 |
| 47  | 3 | 4 | 408 | 12 | 1 | 41,55 | 1 246 500,00 |
| 48  | 3 | 4 | 425 | 16 | 3 | 79,70 | 2 391 000,00 |
| 49  | 3 | 4 | 427 | 16 | 1 | 42,14 | 1 264 200,00 |
| 50  | 3 | 4 | 435 | 18 | 3 | 80,45 | 2 413 500,00 |
| 51  | 3 | 4 | 436 | 18 | 1 | 44,14 | 1 324 200,00 |
| 52  | 3 | 4 | 438 | 18 | 1 | 41,55 | 1 246 500,00 |
| 53  | 3 | 1 | 127 | 14 | 1 | 44,70 | 1 341 000,00 |
| 54  | 3 | 1 | 162 | 18 | 1 | 40,56 | 1 216 800,00 |
| 55  | 3 | 1 | 164 | 18 | 1 | 44,70 | 1 341 000,00 |
| 56  | 3 | 1 | 166 | 18 | 1 | 41,60 | 1 248 000,00 |
| 57  | 3 | 1 | 169 | 18 | 1 | 40,67 | 1 220 100,00 |
| 58  | 3 | 2 | 208 | 6  | 1 | 41,32 | 1 239 600,00 |
| 59  | 3 | 1 | 21  | 4  | 1 | 40,73 | 1 221 900,00 |
| 60  | 3 | 1 | 24  | 4  | 1 | 44,70 | 1 341 000,00 |
| 61  | 3 | 2 | 242 | 14 | 1 | 43,13 | 1 293 900,00 |
| 62  | 3 | 1 | 27  | 4  | 1 | 44,70 | 1 341 000,00 |
| 63  | 3 | 1 | 30  | 4  | 1 | 42,11 | 1 263 300,00 |
| 64  | 3 | 3 | 339 | 17 | 2 | 67,63 | 2 028 900,00 |
| 65  | 3 | 4 | 376 | 6  | 1 | 44,14 | 1 324 200,00 |
| 66  | 3 | 4 | 387 | 8  | 1 | 42,14 | 1 264 200,00 |
| 67  | 3 | 5 | 461 | 4  | 1 | 41,55 | 1 246 500,00 |
| 68  | 3 | 5 | 463 | 4  | 1 | 44,14 | 1 324 200,00 |
| 69  | 3 | 5 | 472 | 6  | 1 | 42,14 | 1 264 200,00 |
| 70  | 3 | 5 | 474 | 6  | 3 | 80,34 | 2 410 200,00 |
| 71  | 3 | 1 | 50  | 6  | 1 | 42,11 | 1 263 300,00 |
| 72  | 3 | 5 | 512 | 14 | 1 | 42,14 | 1 264 200,00 |
| 73  | 3 | 5 | 514 | 14 | 3 | 79,59 | 2 387 700,00 |
| 74  | 3 | 6 | 553 | 4  | 2 | 67,43 | 2 022 900,00 |
| 75  | 3 | 6 | 554 | 4  | 1 | 41,32 | 1 239 600,00 |
| 76  | 3 | 6 | 555 | 4  | 1 | 41,38 | 1 241 400,00 |
| 77  | 3 | 6 | 556 | 4  | 2 | 66,33 | 1 989 900,00 |
| 78  | 3 | 6 | 561 | 6  | 2 | 63,39 | 1 901 700,00 |
| 79  | 3 | 6 | 569 | 8  | 2 | 63,39 | 1 901 700,00 |
| 80  | 3 | 6 | 571 | 8  | 1 | 41,38 | 1 241 400,00 |
| 81  | 3 | 6 | 577 | 10 | 2 | 63,39 | 1 901 700,00 |
| 82  | 3 | 6 | 610 | 18 | 1 | 41,32 | 1 239 600,00 |
| 83  | 3 | 6 | 612 | 18 | 2 | 61,88 | 1 856 400,00 |
| 84  | 3 | 1 | 62  | 8  | 1 | 40,56 | 1 216 800,00 |
| 85  | 3 | 1 | 63  | 8  | 2 | 60,19 | 1 805 700,00 |
| 86  | 3 | 1 | 64  | 8  | 1 | 44,70 | 1 341 000,00 |
| 87  | 3 | 1 | 66  | 8  | 1 | 41,60 | 1 248 000,00 |
| 88  | 3 | 1 | 69  | 8  | 1 | 40,67 | 1 220 100,00 |
| 89  | 3 | 1 | 70  | 8  | 1 | 41,40 | 1 242 000,00 |
| 90  | 3 | 1 | 81  | 10 | 1 | 40,02 | 1 200 600,00 |
| 91  | 3 | 1 | 84  | 10 | 1 | 44,70 | 1 341 000,00 |
| 92  | 3 | 1 | 85  | 10 | 1 | 41,61 | 1 248 300,00 |
| 93  | 3 | 2 | 200 | 4  | 1 | 41,32 | 1 239 600,00 |
| 94  | 3 | 2 | 210 | 6  | 1 | 43,13 | 1 293 900,00 |
| 95  | 3 | 2 | 218 | 8  | 1 | 43,13 | 1 293 900,00 |
| 96  | 3 | 2 | 223 | 10 | 3 | 93,02 | 2 790 600,00 |
| 97  | 3 | 2 | 224 | 10 | 1 | 41,32 | 1 239 600,00 |
| 98  | 3 | 2 | 273 | 22 | 2 | 57,56 | 1 726 800,00 |
| 99  | 3 | 3 | 287 | 4  | 2 | 67,63 | 2 028 900,00 |
| 100 | 3 | 3 | 288 | 4  | 1 | 41,35 | 1 240 500,00 |
| 101 | 3 | 3 | 290 | 4  | 2 | 66,33 | 1 989 900,00 |
| 102 | 3 | 3 | 296 | 6  | 1 | 41,35 | 1 240 500,00 |

|              |   |   |     |    |   |                 |                       |
|--------------|---|---|-----|----|---|-----------------|-----------------------|
| 103          | 3 | 3 | 305 | 8  | 1 | 38,94           | 1 168 200,00          |
| 104          | 3 | 3 | 306 | 8  | 2 | 61,88           | 1 856 400,00          |
| 105          | 3 | 3 | 311 | 10 | 2 | 63,59           | 1 907 700,00          |
| 106          | 3 | 3 | 313 | 10 | 1 | 38,94           | 1 168 200,00          |
| 107          | 3 | 3 | 327 | 14 | 2 | 63,59           | 1 907 700,00          |
| 108          | 3 | 3 | 331 | 15 | 2 | 67,63           | 2 028 900,00          |
| 109          | 3 | 3 | 344 | 18 | 1 | 41,35           | 1 240 500,00          |
| 110          | 3 | 4 | 366 | 4  | 1 | 44,14           | 1 324 200,00          |
| 111          | 3 | 4 | 367 | 4  | 1 | 42,14           | 1 264 200,00          |
| 112          | 3 | 4 | 368 | 4  | 1 | 41,55           | 1 246 500,00          |
| 113          | 3 | 4 | 378 | 6  | 1 | 41,55           | 1 246 500,00          |
| 114          | 3 | 4 | 379 | 6  | 3 | 85,06           | 2 551 800,00          |
| 115          | 3 | 4 | 385 | 8  | 3 | 79,70           | 2 391 000,00          |
| 116          | 3 | 4 | 388 | 8  | 1 | 41,55           | 1 246 500,00          |
| 117          | 3 | 4 | 395 | 10 | 3 | 79,70           | 2 391 000,00          |
| 118          | 3 | 4 | 396 | 10 | 1 | 44,14           | 1 324 200,00          |
| <b>ИТОГО</b> |   |   |     |    |   | <b>6 074,71</b> | <b>182 241 300,00</b> |

**182 241 300 (Сто восемьдесят два миллиона двести сорок одна тысяча триста) 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 № 200 от 13 апреля 2018 г. к Договору № 1-К-ИС на оценку имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 11 июня 2010 г.

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

**Дата осмотра и проведения оценки:** 27 апреля 2018 года.

**Дата составления заключения:** 27 апреля 2018 года.

Подробная методика и расчёт стоимости объекта оценки приведены в отчёте №046/18Н «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.
2. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности  
по направлению «Оценка недвижимости» №007902-1 от 29.03.2018г.

**Заместитель генерального директора**



**Соколова М.А.**

**Володкина Г.А.**

## СОДЕРЖАНИЕ

|  |    |
|--|----|
| 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....   | 2  |
| 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....   | 3  |
| 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....  | 5  |
| 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ<br>ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ..... | 6  |
| 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....   | 7  |
| 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....  | 8  |
| 6.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ .....   | 8  |
| 6.2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....   | 11 |
| 6.3. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....   | 11 |
| 7. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....  | 13 |
| 8. АНАЛИЗ РЫНКА.....   | 17 |
| 8.1.КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ<br>ОБЛАСТИ.....                | 17 |
| 8.2.КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.ПОДОЛЬСКА .....                                   | 19 |
| 9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....  | 20 |
| 10. ОЦЕНКА С ПРИМЕНЕНИЕМ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА.....  | 21 |
| 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....   | 33 |
| 12. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ.....   | 34 |
| 13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МАТЕРИАЛОВ.....  | 35 |
| 14. ПРИЛОЖЕНИЕ.....  | 36 |

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

|  |   |                          |
|--|---|--------------------------|
| <i>Основания для проведения оценки</i>                                 | Задание на оценку № 200 от 13 апреля 2018 г. к Договору № 1-К-ИС на оценку имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 11 июня 2010 г.   |                          |
| <i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</i>                | 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>   | 27 апреля 2018г.  |                          |
| <i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов</i> | Затратный   | Не применялся, см. п.6.3 |
|  | Сравнительный   | 182 241 300 руб.         |
|  | Доходный  | Не применялся, см. п.6.3 |
| <i>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки</i>             | <b><u>182 241 300 (Сто восемьдесят два миллиона двести сорок одна тысяча триста) рублей</u></b>   |                          |
| <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

|   |  |
|---|--|
| <b>Объект оценки</b>  | Недвижимость (квартиры)  |
| <b>Состав объекта оценки</b>  | Однокомнатные, двухкомнатные и трехкомнатные квартиры в строящемся жилом доме  |
| <b>Документы, содержащие характеристики объекта оценки</b>                            | <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>2. Письмо от ООО «УК КапиталЪ ПИФ» о сложившейся ситуации с застройщиком ООО «ЖК «Весенний»</li> <li>3. Выписка из картотеки арбитражных дел.</li> <li>4. Проектная документация из интернет-источников - <a href="http://www.жк-весенний.пф/about-project/documentation/">http://www.жк-весенний.пф/about-project/documentation/</a></li> </ol> |
| <b>Имущественные права на объект оценки</b>   | Право требования   |
| <b>Существующие ограничения (обременения) права</b>                                   | Доверительное управление   |
| <b>Субъект права</b>  | Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «КапиталЪ – 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   |
| <b>Цель оценки</b>  | Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки   |
| <b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b> | Результат оценки будет использован в принятии управленческих решений   |
| <b>Вид стоимости</b>  | Рыночная (справедливая) стоимость  |
| <b>Дата оценки</b>  | 27 апреля 2018 г.  |
| <b>Срок проведения оценки</b>   | 13-27 апреля 2018г.  |
| <b>Допущения и ограничения, на которых основывается оценка</b>                        | Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась   |





### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| <p><b>Сведения о Заказчике</b></p> | <p><u>Организационно-правовая форма:</u> <b>Общество с ограниченной ответственностью;</b><br/><u>Полное наименование:</u> <b>Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды» (Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КапиталЪ – инвестиции в строительство»);</b><br/><u>Место нахождения Заказчика:</u> <b>Москва, 123100, Краснопресненская наб., д. 6;</b><br/><u>ОГРН:</u> <b>№1047796009128;</b><br/><u>Дата присвоения ОГРН:</u> <b>08.01.2004, Межрайонная Инспекция МНС России N 46 по г. Москве;</b></p>  |
| <p><b>Сведения об Оценщике</b></p> | <p><u>Фамилия, имя, отчество:</u> <b>Соколова Мария Александровна;</b><br/><u>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</u><br/><b>член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Ассоциация российских магистров оценки» (АРМО). Номер по реестру 1061 от 08 февраля 2008г.;</b><br/><u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</u><br/><b>БВС 0431913 от 20 июня 2001 г. Финансовая академия при Правительстве РФ. Повышение квалификации: Московская финансово-промышленная академия (МФПА)</b><br/><b>Регистрационный номер 477 от 15.12. 2010 г.;</b><br/><u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</u><br/><b>Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-057702/17 на сумму 300 000 руб. Страховщик – ОСАО «Ингосстрах;</b><br/><b>Период страхования – с 07.09. 2017 г. по 06 .09.2018 г.;</b><br/><u>Стаж работы в оценочной деятельности:</u> <b>16 лет (с октября 2001 г.);</b><br/><u>Контактные данные:</u> <b>почтовый адрес 109548, г. Москва, ул. Шоссейная, д.1, корп. 1, офис 231, 238, тел. 8-499-179-53-67, 8-499-178-64-83, ice-sea@inbox.ru;</b><br/><u>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – общество с ограниченной ответственностью;<br/><u>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> <b>Общество с ограниченной ответственностью «Независимое информационно-консалтинговое агентство НИКА С»</b><br/><b>Сокращенное название фирмы – ООО «НИКА С»;</b><br/><u>Данные госрегистрации:</u> <b>ОГРН №1167746214790 от 29.02.2016, ИМНС РФ №7 по Центральному административному округу г.Москвы;</b><br/><u>Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> <b>109548, г. Москва, ул. Шоссейная, д.1, корп. 1, офис 231, 238, <a href="mailto:collegia@bk.ru">collegia@bk.ru</a>, тел. 8-499-179-53-67, 8-499-178-64-83;</b><br/><b>Договор (полис) обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-057706/17 на сумму 5 000 000 руб. Страховщик – ОСАО «Ингосстрах»;</b><br/><b>Период страхования – с 07.09. 2017 г. по 06 .09.2018 г.</b></u></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  |
|--|---|
| <b>Характеристика местоположения объекта оценки</b>                                      |   |
| 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   |

| <b>Характеристика объекта</b>                                     | <b>Описание, значения</b>   |
|---|---|
| Организованная стоянка личного автотранспорта или подземный гараж | Организованная возле дома   |
| <b>Общая характеристика здания</b>                                |   |
| Тип здания  | Многоквартирный жилой дом   |
| Год сдачи (план)  | 4 кв. 2018г. (предположительный)  |
| 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   |
| <b>Характеристика объекта оценки</b>                              |   |
| 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      | 1          | 2    | 1             | 40.02                          |
| 2     | 3      | 1      | 16         | 3    | 1             | 41.60                          |
| 3     | 3      | 1      | 110        | 12   | 1             | 41.40                          |
| 4     | 3      | 2      | 191        | 2    | 3             | 93.02                          |
| 5     | 3      | 2      | 196        | 3    | 1             | 41.32                          |
| 6     | 3      | 2      | 234        | 12   | 1             | 43.13                          |
| 7     | 3      | 3      | 280        | 2    | 1             | 41.35                          |
| 8     | 3      | 3      | 345        | 18   | 1             | 38.94                          |
| 9     | 3      | 4      | 356        | 2    | 1             | 44.14                          |
| 10    | 3      | 4      | 363        | 3    | 1             | 41.55                          |
| 11    | 3      | 4      | 405        | 12   | 3             | 79.70                          |
| 12    | 3      | 4      | 437        | 18   | 1             | 42.14                          |
| 13    | 3      | 5      | 452        | 2    | 1             | 42.14                          |
| 14    | 3      | 5      | 459        | 3    | 3             | 79.59                          |
| 15    | 3      | 6      | 551        | 3    | 1             | 41.38                          |

|              |   |   |     |    |   |                 |
|--------------|---|---|-----|----|---|-----------------|
| 16           | 3 | 6 | 585 | 12 | 2 | 63.39           |
| 17           | 3 | 6 | 560 | 5  | 2 | 66.33           |
| 18           | 3 | 2 | 269 | 21 | 2 | 57.56           |
| 19           | 3 | 1 | 26  | 4  | 1 | 41.60           |
| 20           | 3 | 1 | 82  | 10 | 1 | 40.56           |
| 21           | 3 | 1 | 89  | 10 | 1 | 40.67           |
| 22           | 3 | 1 | 125 | 14 | 1 | 41.61           |
| 23           | 3 | 1 | 130 | 14 | 1 | 41.40           |
| 24           | 3 | 1 | 167 | 18 | 1 | 44.70           |
| 25           | 3 | 2 | 202 | 4  | 1 | 43.13           |
| 26           | 3 | 2 | 216 | 8  | 1 | 41.32           |
| 27           | 3 | 3 | 314 | 10 | 2 | 61.88           |
| 28           | 3 | 4 | 415 | 14 | 3 | 79.70           |
| 29           | 3 | 5 | 462 | 4  | 1 | 42.14           |
| 30           | 3 | 5 | 494 | 10 | 3 | 79.59           |
| 31           | 3 | 6 | 562 | 6  | 1 | 41.32           |
| 32           | 3 | 6 | 580 | 10 | 2 | 61.88           |
| 33           | 3 | 6 | 609 | 18 | 2 | 63.39           |
| 34           | 3 | 6 | 611 | 18 | 1 | 41.38           |
| <b>ИТОГО</b> |   |   |     |    |   | <b>1 744.97</b> |

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.

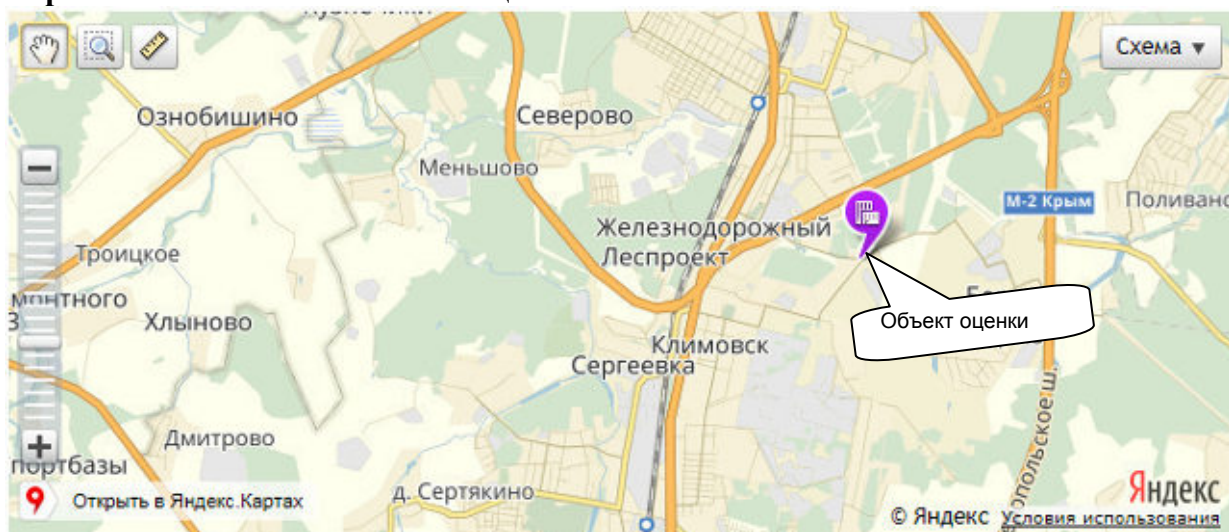
Отличительной особенностью ЖК «Весенний» является наличие объектов собственной инфраструктуры первой необходимости и близость лесного массива. В настоящее время уже возводится детский сад на 180 мест. Также в дальнейшем будет возведена средняя школа на 480 учащихся, бассейн, парковка на 110 машиномест 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 рыболовов, 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



Текущая ситуация по ЖК «Весенний»:

В настоящий момент, жилой комплекс, где находятся оцениваемые квартиры, является недостроенным объектом, работы на котором не ведутся в течение последних полутора лет. Более двух лет в Арбитражном суде Московской области рассматриваются заявления о признании застройщика – ООО «ЖК «Весенний» банкротом.

Сейчас ООО «ЖК «Весенний» разрабатывает новую градостроительную концепцию застройки территории со строительством трех дополнительных домов, но так как у Застройщика арестованы все счета, то работы ведутся медленно и положительный исход маловероятен.

Для окончания строительства необходим объем средств, которого нет в распоряжении у Застройщика.

Объект является проблемным.

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/СК-2014/Весенний2/к3/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 08.09.2014г.; Договор № 1/СК-2014/Весенний2/к3/Р участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 08.09.2014 г.; Договор № 2/СК-2016/Весенний2/к3/Р участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 04.08.2016 г.; Договор уступки права требования №1/СК-2014/Весенний 2/Р/338-269 от 21.12.2016 г |
| Документы, содержащие характеристики объекта оценки   | Проектная документация из интернет-источников <a href="http://www.жк-весенний.пф/about-project/documentation/">http://www.жк-весенний.пф/about-project/documentation/</a><br>Письмо от ООО «УК КапиталЪ ПИФ» о сложившейся ситуации с застройщиком ООО «ЖК «Весенний»<br>Выписка из картотеки арбитражных дел.   |

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

В январе-марте 2018 года рынок новостроек Московского региона вырос на 22% по числу сделок и на 20% в денежном выражении (по сравнению с аналогичным периодом 2017 года). Число сделок опять увеличивается быстрее выручки, т.е., рынок вернулся к сценарию экстенсивного роста, когда уходят, прежде всего, наиболее привлекательные по бюджету лота сделки. В Москве в старых границах было заключено на 43% сделок больше, чем год назад, тогда как рост выручки составил лишь 27%. По сравнению с 4 кварталом 2017 рынок снизился на 16% и в денежном, и в абсолютном выражении (это вполне объяснимо сезонными циклами).

Объем нового предложения растет. В 1 квартале 2018 года в реализацию вышло 128 новых корпусов суммарной продаваемой площадью 2,33 млн. кв. м (против 1,80 млн кв. м в 145 новых корпусов в январе-марте 2017). Прирост в годовом выражении составил +29%. По отношению к 4 кварталу 2017 прирост нового предложения составил +27%. Многие застройщики стараются вывести новые объекты на рынок, чтобы успеть до анонсированных на июль этого года законодательных изменений.

Объем активного предложения снизился на 4% в годовом выражении; риски затоваривания рынка существенно не изменились. По итогам 1 квартала 2017 года в реализации находилось 111 тыс. квартир и апартаментов; на конец марта 2018 в прайс-листах было 115 тыс. уникальных предложений. В Московской области число лотов в реализации снизилось с 68,2 до 53,6 тыс. единиц, в Новой Москве с 11,3 до 10,5 тыс. лотов; рост зафиксирован только в Москве в старых границах с 45,8 до 48,3 тыс. лотов.

Цены предложения практически не меняются. В Москве в старых границах цены за последний год снизились на 0,9% (если рассматривать только строящиеся корпуса, то падение составило 2,0%). Рост цен в Новой Москве (+4,1% по всему рынку и +8,6% по строящимся корпусам) связан как с изменением структуры предложения (здесь выводятся мало новых корпусов), так и с градостроительными изменениями (активное строительство метро, хордовых автомагистралей, формирование полноценной городской среды в жилых комплексах первой волны освоения новых территорий). В Московской области средние цены предложения остаются стабильны уже несколько лет. Реальные цены сделок по нашим оценкам снижаются еще заметнее, так как величина скидок выросла по сравнению с прошлым годом на 2-3 процентных пункта.

Цены сделок снижаются. Средняя оценочная цена сделок, заключенных на первичном рынке, снижается. В Москве в старых границах за год она снизилась на 3,7%, в Новой Москве снижение составило 0,8%, в Московской области 1,1%. Растет разрыв между средними ценами активного предложения и сделок. К примеру, в 1 квартале 2017 года в Москве в старых границах оценка цены сделки была на 14% ниже среднего лота в предложении; сейчас он увеличился до 16%.

Спрос смещается в сторону небольших квартир с отделкой на высоких стадиях строительства. В 1 квартале 2018 года 36% сделок пришлось на лоты с отделкой; рост в годовом выражении составил 6 процентных пунктов. Одновременно снижается доля лотов на ранних стадиях строительства в общем объеме продаж. Год назад на котловане и в ходе монтажа нижних этажей было реализовано 43% квартир и апартаментов; в текущем году доля сделок на ранних стадиях снизилась на 3 процентных пункта. Вновь продолжилось снижение средней площади проданной квартиры. Этот показатель стабилизировался и даже начал расти в 2-й половине 2017 года, когда казалось, что этот фактор стимулирования спроса (снижение метража для снижения цены входного билета на рынок) уже исчерпан. Но итоги 2 квартала говорят о том, что средний метраж проданного лота вновь снижается. На 4% уменьшилась средняя площадь проданной квартиры в Москве в старых границах, на 1% этот показатель сократился в Новой Москве и Московской области.

Продолжает расти доля ипотечных сделок. В Москве в старых границах доля ипотеки выросла на 16 процентных пунктов по отношению к аналогичному периоду прошлого года (51% по отношению к 35%); в Новой Москве рост составил 19 процентных пунктов (58% и 39% соответственно); в Московской области 10 процентных пунктов (62% и 52% соответственно).

Доля застройщиков-лидеров изменилась незначительно. Дальнейшая консолидация рынка без сделок слияния-поглощения внутри группы крупнейших девелоперов маловероятна. На 10 крупнейших застройщиков во всем Московском регионе пришлось 56% сделок (по сравнению с аналогичным показателем прошлого года доля лидеров выросла на 4 процентных пункта, но не изменилась (-0,2 процентных пункта) по отношению к 4 кв. 2017).

По итогам 1 квартала 2018 фиксируются противоречивые тренды. С одной стороны, спрос смещается в сторону лотов на высокой стадии готовности, растет доля сделок с квартирами с отделкой, но на этом фоне падает выручка, снижается средний метраж сделки (хотя, казалось бы, при росте доступности ипотеки, покупатели могли бы активнее выбирать полноценные квартиры, а не малогабаритные). Объяснение этого тренда — покупатели пользуются особенностями ценообразования на высоко-конкурентном рынке. В последние кварталы далеко не все застройщики в полном объеме индексировали цены при переходе на следующие стадии строительства. Это привело к появлению большого объема привлекательного предложения (по соотношению цен лотов, стадий

строительства, локации). Именно эти квартиры и апартаменты в первую очередь заинтересовали новую волну покупателей, привлеченных на рынок подешевевшей ипотекой.

Источник: <http://www.cian.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 похвастаться 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 26.04.2018 средняя цена квартиры в новостройках в Подольске составила **3.978.018** руб., стоимость квадратного метра жилья в новостройке составила **63.537** руб. За прошедшую неделю цена квадратного метра выросла на 882 Руб) (+ 1.41%) .

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 - 3 027 511 Руб | в 1-комнатной квартире - 73 059 Руб |
| 2-комнатные квартиры - 4 287 130 Руб | в 2-комнатной квартире - 62 013 Руб |
| 3-комнатные квартиры - 5 053 335 Руб | в 3-комнатной квартире - 57 937 Руб |

Источник: <http://ndv77.ru>

#### **Выводы по разделу:**

- В январе-марте 2018 года рынок новостроек Московского региона вырос на 22% по числу сделок и на 20% в денежном выражении (по сравнению с аналогичным периодом 2017 года).
- Объем нового предложения растет. В 1 квартале 2018 года в реализацию вышло 128 новых корпусов суммарной продаваемой площадью 2,33 млн. кв. м (против 1,80 млн кв. м в 145 новых корпусов в январе-марте 2017). Прирост в годовом выражении составил +29%.
- Цены предложения практически не меняются. Цены сделок снижаются. Растет разрыв между средними ценами активного предложения и сделок.
- Спрос смещается в сторону небольших квартир с отделкой на высоких стадиях строительства.
- Продолжает расти доля ипотечных сделок. В Московской области доля ипотеки выросла выросла на 10 процентных пунктов по отношению к аналогичному периоду прошлого года
- Средняя стоимость квадратного метра жилья в новостройке г. Подольска составляет **63 537** 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 распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, то есть отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок купли-продажи.

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

Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что лицо сделавшее предложение считает себя заключившим договор с адресатом которым будет принято предложение, а потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о по-

купке 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](http://www.sob.ru), [www.cian.ru](http://www.cian.ru), [www.mirkvartir.ru](http://www.mirkvartir.ru), [www.avito.ru](http://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                          |                     | <a href="https://podolsk.cian.ru/sale/flat/169194682/">https://podolsk.cian.ru/sale/flat/169194682/</a> | <a href="https://podolsk.cian.ru/sale/flat/177151072/">https://podolsk.cian.ru/sale/flat/177151072/</a> | <a href="https://podolsk.cian.ru/sale/flat/179409822/">https://podolsk.cian.ru/sale/flat/179409822/</a> | <a href="https://podolsk.cian.ru/sale/flat/156421152/">https://podolsk.cian.ru/sale/flat/156421152/</a> |
| Контактный телефон                           |                     | 7 903 242-79-25, +7 496 763-71-79   | 7 916 652-16-22   | 7 929 914-11-53, +7 496 763-71-79   | 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                   | 2 257 200   | 2 350 000   | 2 100 000   | 1 800 000   |
| Стоимость 1 кв. м (единицы сравнения)(руб. ) | X                   | 51 300  | 54 147  | 50 000  | 50 279  |
| Корректировка на торг                        |                     | -5%   | -5%   | -5%   | -5%   |

| Параметры                          | Объект оценки  | Объекты-аналоги                                |  |  |  |
|------------------------------------|--|--|--|--|--|
|                                    |  | Аналог №1                                      | Аналог №2                                      | Аналог №3                                      | Аналог №4                                      |
| Скорректированная стоимость (руб.) |  | 48 735   | 51 440   | 47 500   | 47 765   |
| <b>Условия продажи</b>             | чистая продажа   | чистая продажа                                 | чистая продажа                                 | чистая продажа                                 | чистая продажа                                 |
| Корректировка в %                  |  | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   |
| Скорректированная стоимость (руб.) |  | 48 735   | 51 440   | 47 500   | 47 765   |
| <b>Дата продажи</b>                | апр.18   | апр.18   | апр.18   | апр.18   | апр.18   |
| Корректировка в %                  |  | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   |
| Скорректированная стоимость (руб.) |  | 48 735   | 51 440   | 47 500   | 47 765   |
| <b>Местонахождение</b>             | 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 |
| <b>Адрес</b>                       | пос. Сосновый бор,к.3  | ул. Большая Серпуховская, 1/41                 | Плещеевская ул.                                | ул. Большая Серпуховская, 5                    | Садовая ул., 14                                |
| <b>Ближайшая станция метро</b>     | м.Бульвар Дм.Донского  | м.Бульвар Дм.Донского                          | м.Бульвар Дм.Донского                          | м.Бульвар Дм.Донского                          | м.Бульвар Дм.Донского                          |
| <b>Удаленность от метро</b>        | 20м/тр.  | 20м/тр.  | 20м/тр.  | 20м/тр.  | 20м/тр.  |
| Корректировка в %                  |  | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   |
| Скорректированная стоимость (руб.) |  | 48 735   | 51 440   | 47 500   | 47 765   |
| <b>Общая площадь(кв.м)</b>         | 42,1   | 44   | 43,4   | 42   | 35,8   |
| Корректировка в %                  |  | 0%   | 0%   | 0%   | -1,2%  |
| Скорректированная стоимость (руб.) |  | 48 735   | 51 440   | 47 500   | 47 192   |
| <b>Площадь кухни(кв.м)</b>         | -  | 8  | 10   | 11   | 9  |
| Корректировка в %                  |  | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%   |
| Скорректированная стоимость (руб.) |  | 48 735   | 51 440   | 47 500   | 47 192   |
| <b>Этаж</b>                        | средний/23   | 11/17  | 2/17   | 9/17   | 1/17   |
| Корректировка в %                  |  | 0%   | 0%   | 0%   | 10%  |
| Скорректированная стоимость (руб.) |  | 48 735   | 51 440   | 47 500   | 51 911   |
| <b>Тип/материал дома</b>           | кирп.-монолит  | монолит  | монолит  | монолит  | монолит  |
| Корректировка(%)                   |  | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   |
| Скорректированная стоимость (руб.) |  | 48 735   | 51 440   | 47 500   | 51 911   |
| <b>Сан.узел</b>                    | совм.  | совм.  | совм.  | совм.  | совм.  |
| Корректировка(%)                   |  | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   |
| Скорректированная стоимость (руб.) |  | 48 735   | 51 440   | 47 500   | 51 911   |
| <b>Наличие балкона/лоджии</b>      | есть   | есть   | есть   | есть   | есть   |
| Корректировка(%)                   |  | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   |
| Скорректированная стоимость (руб.) |  | 48 735   | 51 440   | 47 500   | 51 911   |
| <b>Наличие лифта</b>               | есть   | есть   | есть   | есть   | есть   |
| Корректировка(%)                   |  | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   |

| Параметры  | Объект оценки | Объекты-аналоги |           |           |               |
|--|---------------|-----------------|-----------|-----------|---------------|
|  |               | Аналог №1       | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4     |
| Скорректированная стоимость (руб.)   |               | 48 735          | 51 440    | 47 500    | 51 911        |
| Тип отделки  | б/о           | б/о             | б/о       | б/о       | б/о           |
| Корректировка(руб. )   |               | 0               | 0         | 0         | 0             |
| Скорректированная цена (руб. )   |               | 48 735          | 51 440    | 47 500    | 51 911        |
| Дополнительные улучшения   | нет           | нет             | нет       | нет       | нет           |
| Корректировка (руб.)   |               | 0               | 0         | 0         | 0             |
| Скорректированная стоимость (руб.)   |               | 48 735          | 51 440    | 47 500    | 51 911        |
| Кол-во совпадений  |               | 12              | 12        | 12        | 10            |
| Итого  |               | 46              |           |           |               |
| Коэффициент для определения средневзвешенной                                     |               | 0,26            | 0,26      | 0,26      | 0,22          |
| Стоимость 1кв.м кв-ры (средневзвешенная)руб.                                     |               | 12 713          | 13 419    | 12 391    | 11 285        |
| <i>Итоговая стоимость 1-го кв.м 1-но комн. квартиры в руб. округленно равна:</i> |               |                 |           |           | <b>49 800</b> |

### Расчет стоимости двухкомнатной квартиры.

Таблица 10.2.

| Параметры                                    | Объект оценки      | Объекты-аналоги   |   |   |   |
|--|--------------------|---|---|---|---|
|  |                    | Аналог №1   | Аналог №2   | Аналог №3   | Аналог №4   |
| Источник информации                          |                    | <a href="https://podolsk.cian.ru/sale/flat/151027830/">https://podolsk.cian.ru/sale/flat/151027830/</a> | <a href="https://podolsk.cian.ru/sale/flat/169397529/">https://podolsk.cian.ru/sale/flat/169397529/</a> | <a href="https://podolsk.cian.ru/sale/flat/166384516/">https://podolsk.cian.ru/sale/flat/166384516/</a> | <a href="https://podolsk.cian.ru/sale/flat/181400107/">https://podolsk.cian.ru/sale/flat/181400107/</a> |
| Контактный телефон                           |                    | 7 926 335-67-03   | 7 495 669-33-11   | 7 929 914-11-53, +7 496 763-71-79   | 7 926 092-66-15   |
| Тип объекта                                  | 2-х комн. квартиры | 2-х комн. квартиры  | 2-х комн. квартиры  | 2-х комн. квартиры  | 2-х комн. квартиры  |
| Состав оцениваемых прав                      | право треб.        | право треб.   | право треб.   | право треб.   | право треб.   |
| Стоимость объекта (руб)                      | X                  | 3 200 000   | 3 300 000   | 2 950 000   | 3 333 000   |
| Стоимость 1 кв. м (единицы сравнения)(руб. ) | X                  | 49 612  | 53 312  | 50 600  | 56 974  |
| Корректировка на торг                        |                    | -5%   | -5%   | -5%   | -5%   |
| Скорректированная стоимость (руб.)           |                    | 47 132  | 50 646  | 48 070  | 54 126  |
| Условия продажи                              | чистая продажа     | чистая продажа  | чистая продажа  | чистая продажа  | чистая продажа  |
| Корректировка в %                            |                    | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  |
| Скорректированная стоимость (руб.)           |                    | 47 132  | 50 646  | 48 070  | 54 126  |
| Дата продажи                                 | апр.18             | апр.18  | апр.18  | апр.18  | апр.18  |
| Корректировка в %                            |                    | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  |
| Скорректированная стоимость (руб.)           |                    | 47 132  | 50 646  | 48 070  | 54 126  |

| Параметры                          | Объект оценки  | Объекты-аналоги                                |  |  |  |
|------------------------------------|--|--|--|--|--|
|                                    |  | Аналог №1                                      | Аналог №2                                      | Аналог №3                                      | Аналог №4                                      |
| <b>Местонахождение</b>             | 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 |
| <b>Адрес</b>                       | пос. Сосновый бор,к.3  | ул Серпуховская                                | ул. Циолковского, 50                           | ул. Садовая, д.14                              | Плещеевская ул., 42к1                          |
| <b>Ближайшая станция метро</b>     | м.Бульвар Дм.Донского  | м.Бульвар Дм.Донского                          | м.Бульвар Дм.Донского                          | м.Бульвар Дм.Донского                          | м.Бульвар Дм.Донского                          |
| <b>Удаленность от метро</b>        | 20м/тр.  | 20м/тр.  | 20м/тр.  | 20м/тр.  | 20м/тр.  |
| Корректировка в %                  |  | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   |
| Скорректированная стоимость (руб.) |  | 47 132   | 50 646   | 48 070   | 54 126   |
| <b>Общая площадь(кв.м)</b>         | 63,6   | 64,5   | 61,9   | 58,3   | 58,5   |
| Корректировка в %                  |  | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   |
| Скорректированная стоимость (руб.) |  | 47 132   | 50 646   | 48 070   | 54 126   |
| Скорректированная стоимость (руб.) |  | 47 132   | 50 646   | 48 070   | 54 126   |
| <b>Площадь кухни(кв.м)</b>         | -  | 12   | 14,5   | 9  | 10   |
| Корректировка в %                  |  | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%   |
| Скорректированная стоимость (руб.) |  | 47 132   | 50 646   | 48 070   | 54 126   |
| <b>Этаж</b>                        | средний/23   | 6/15   | 2/20   | 2/17   | 10/17  |
| Корректировка в %                  |  | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   |
| Скорректированная стоимость (руб.) |  | 47 132   | 50 646   | 48 070   | 54 126   |
| <b>Тип/материал дома</b>           | мон.-кирп.   | мон.-кирп.                                     | мон.-кирп.                                     | монолит  | мон.-кирп.                                     |
| Корректировка(%)                   |  | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   |
| Скорректированная стоимость (руб.) |  | 47 132   | 50 646   | 48 070   | 54 126   |
| <b>Сан.узел</b>                    | совм.  | совм.  | совм.  | совм.  | совм.  |
| Корректировка(%)                   |  | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   |
| Скорректированная стоимость (руб.) |  | 47 132   | 50 646   | 48 070   | 54 126   |
| <b>Наличие балкона/лоджии</b>      | есть   | есть   | есть   | есть   | есть   |
| Корректировка(%)                   |  | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   |
| Скорректированная стоимость (руб.) |  | 47 132   | 50 646   | 48 070   | 54 126   |
| <b>Наличие лифта</b>               | есть   | есть   | есть   | есть   | есть   |
| Корректировка(%)                   |  | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   |
| Скорректированная стоимость (руб.) |  | 47 132   | 50 646   | 48 070   | 54 126   |
| <b>Тип отделки</b>                 | б/о  | б/о  | б/о  | б/о  | б/о  |
| Корректировка(руб.)                |  | 0  | 0  | 0  | 0  |
| Скорректированная цена (руб.)      |  | 47 132   | 50 646   | 48 070   | 54 126   |
| <b>Дополнительные улучшения</b>    | нет  | нет  | нет  | нет  | нет  |
| Корректировка (руб.)               |  | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   |
| Скорректированная стои-            |  | 47 132   | 50 646   | 48 070   | 54 126   |

| Параметры   | Объект оценки | Объекты-аналоги |           |           |               |
|---|---------------|-----------------|-----------|-----------|---------------|
|   |               | Аналог №1       | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4     |
| мось (руб.)   |               |                 |           |           |               |
| <b>Кол-во совпадений</b>  |               | 12              | 12        | 12        | 12            |
| <b>Итого</b>  |               | 48              |           |           |               |
| <b>Коэффициент для определения средневзвешенной</b>                             |               | 0,25            | 0,25      | 0,25      | 0,25          |
| <b>Стоимость 1 кв.м кв-ры (средневзвешенная)руб.</b>                            |               | 11 783          | 12 662    | 12 018    | 13 531        |
| <i>Итоговая стоимость 1-го кв.м 2-х комн. квартиры в руб. округленно равна:</i> |               |                 |           |           | <b>50 000</b> |

### Расчет стоимости трехкомнатной квартиры.

Таблица 10.3.

| Параметры   | Объект оценки  | Объекты-аналоги   |   |   |   |
|---|--|---|---|---|---|
|   |  | Аналог №1   | Аналог №2   | Аналог №3   | Аналог №4   |
| <b>Источник информации</b>                          |  | <a href="https://podolsk.cian.ru/sale/flat/177271984/">https://podolsk.cian.ru/sale/flat/177271984/</a> | <a href="https://podolsk.cian.ru/sale/flat/179806952/">https://podolsk.cian.ru/sale/flat/179806952/</a> | <a href="https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/3-к-квартира-71.5-м-417-et.-13-94577170">https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/3-к-квартира-71.5-м-417-et.-13-94577170</a> | <a href="https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/3-к-квартира-86-м-115-et.-146-5893372">https://www.avito.ru/podolsk/kvartiry/3-к-квартира-86-м-115-et.-146-5893372</a> |
| <b>Контактный телефон</b>                           |  | 7 495 137-49-07   | 7 916 664-53-22   | 7 495 134-60-74   | 8-903-729-6313  |
| <b>Тип объекта</b>                                  | 3-х комн. квартира   | 3-х комн. квартира  | 3-х комн. квартира  | 3-х комн. квартира  | 3-х комн. квартира  |
| <b>Состав оцениваемых прав</b>                      | право треб.  | право треб.   | право треб.   | право треб.   | право треб.   |
| <b>Стоимость объекта (руб)</b>                      | X  | 4 349 730   | 4 200 000   | 4 200 000   | 3 500 000   |
| <b>Стоимость 1 кв. м (единицы сравнения)(руб. )</b> | X  | 52 698  | 56 834  | 58 741  | 40 698  |
| <b>Корректировка на торг</b>                        |  | -5%   | -5%   | -5%   | -5%   |
| Скорректированная стоимость (руб.)                  |  | 50 064  | 53 992  | 55 804  | 38 663  |
| <b>Условия продажи</b>                              | чистая продажа   | чистая продажа  | чистая продажа  | чистая продажа  | чистая продажа  |
| Корректировка в %                                   |  | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  |
| Скорректированная стоимость (руб.)                  |  | 50 064  | 53 992  | 55 804  | 38 663  |
| <b>Дата продажи</b>                                 | апр.18   | апр.18  | апр.18  | апр.18  | апр.18  |
| Корректировка в %                                   |  | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  |
| Скорректированная стоимость (руб.)                  |  | 50 064  | 53 992  | 55 804  | 38 663  |
| <b>Местонахождение</b>                              | 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  |
| <b>Адрес</b>  | пос. Сосновый бор,к.3  | Садовая ул., 3к2  | Плещеевская ул., 42к2   | ул. Рабочая, д. 4   | ул. Серпуховская, д. 7  |
| <b>Ближайшая станция метро</b>                      | м.Бульвар Дм.Донского  | м.Бульвар Дм.Донского   | м.Бульвар Дм.Донского   | м.Бульвар Дм.Донского   | м.Бульвар Дм.Донского   |
| <b>Удаленность от метро</b>                         | 20 м/тр.   | 20 м/тр.  | 20 м/тр.  | 20 м/тр.  | 20 м/тр.  |

| Параметры   | Объект оценки | Объекты-аналоги |           |           |               |
|---|---------------|-----------------|-----------|-----------|---------------|
|   |               | Аналог №1       | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4     |
| Корректировка в %   |               | 0%              | 0%        | 0%        | 0%            |
| Скорректированная стоимость (руб.)  |               | 50 064          | 53 992    | 55 804    | 38 663        |
| <b>Общая площадь(кв.м)</b>  | 84,31         | 82,54           | 73,9      | 71,5      | 86            |
| Корректировка в %   |               | 0,00%           | -2,00%    | -2,20%    | 0,00%         |
| Скорректированная стоимость (руб.)  |               | 50 064          | 52 912    | 54 577    | 38 663        |
| <b>Площадь кухни(кв.м)</b>  | -             | 11,6            | 14        | 12        | 11            |
| Корректировка в %   |               | 0,0%            | 0,0%      | 0,0%      | 0,0%          |
| Скорректированная стоимость (руб.)  |               | 50 064          | 52 912    | 54 577    | 38 663        |
| <b>Этаж</b>   | средний/23    | 16/22           | 13/17     | 4/17      | 1/15          |
| Корректировка в %   |               | 0%              | 0%        | 0%        | 10%           |
| Скорректированная стоимость (руб.)  |               | 50 064          | 52 912    | 54 577    | 42 529        |
| <b>Тип/материал дома</b>  | монолит       | мон.-кирп.      | монолит   | монолит   | монолит       |
| Корректировка(%)  |               | 0%              | 0%        | 0%        | 0%            |
| Скорректированная стоимость (руб.)  |               | 50 064          | 52 912    | 54 577    | 42 529        |
| <b>Сан.узел</b>   | совм.         | совм.           | совм.     | совм.     | совм.         |
| Корректировка(%)  |               | 0%              | 0%        | 0%        | 0%            |
| Скорректированная стоимость (руб.)  |               | 50 064          | 52 912    | 54 577    | 42 529        |
| <b>Наличие балкона/лоджии</b>   | есть          | есть            | есть      | есть      | есть          |
| Корректировка(%)  |               | 0%              | 0%        | 0%        | 0%            |
| Скорректированная стоимость (руб.)  |               | 50 064          | 52 912    | 54 577    | 42 529        |
| <b>Наличие лифта</b>  | есть          | есть            | есть      | есть      | есть          |
| Корректировка(%)  |               | 0%              | 0%        | 0%        | 0%            |
| Скорректированная стоимость (руб.)  |               | 50 064          | 52 912    | 54 577    | 42 529        |
| <b>Тип отделки</b>  | б/о           | б/о             | б/о       | б/о       | б/о           |
| Корректировка(руб. )  |               | 0               | 0         | 0         | 0             |
| Скорректированная цена (руб. )  |               | 50 064          | 52 912    | 54 577    | 42 529        |
| <b>Дополнительные улучшения</b>   | нет           | нет             | нет       | нет       | нет           |
| Корректировка (руб.)  |               | 0%              | 0%        | 0%        | 0%            |
| Скорректированная стоимость (руб.)  |               | 50 064          | 52 912    | 54 577    | 42 529        |
| <b>Кол-во совпадений</b>  |               | 12              | 11        | 11        | 10            |
| <b>Итого</b>  |               | 44              |           |           |               |
| <b>Коэффициент для определения средневзвешенной</b>                             |               | 0,27            | 0,25      | 0,25      | 0,23          |
| <b>Стоимость 1кв.м кв-ры (средневзвешенная)руб.</b>                             |               | 13 654          | 13 228    | 13 644    | 9 666         |
| <i>Итоговая стоимость 1-го кв.м 3-х комн. квартиры в руб. округленно равна:</i> |               |                 |           |           | <b>50 200</b> |

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 апрель 2018 года, и аналоги были предложены к продаже в апреле 2018 года, в связи с чем, данная поправка не вводилась.

- **на местоположение.** Данная поправка обязательна в связи с тем, что удаленность объектов аналогов от близлежащих пересадочных узлов городского наземного и подземного транспорта, а также расстояние до близлежащих основных магистралей города различаются, что является существенным ценообразующим фактором. Поправка не принималась, так как 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: 50 000 руб.:

| тип квартиры      | цена за кв.м, руб. | доля | средневзвешенное значение |
|-------------------|--------------------|------|---------------------------|
| однокомнатная     | 49 800             | 0,69 | 34 185                    |
| двухкомнатная     | 50 000             | 0,19 | 9 322                     |
| трехкомнатная     | 50 200             | 0,13 | 6 381                     |
| Итого, округленно |                    | 1,00 | 49 888 ≈ 50 000           |

Итоговая стоимость 1 кв.м. была скорректирована с учетом текущей ситуации по строительству ЖК «Весенний». Корректировка составила 0,6 (-40%) на основе данных ведущих АН г. Москвы. Стоимость 1 кв.м. Объекта оценки составила 30 000 руб.

Стоимость Объекта оценки в целом составляет:

**Расчет стоимости Объекта оценки.**

Таблица 10.4.

| № п/п | Корпус | Секция | № квар-<br>тиры | Этаж | Кол-во<br>комнат | Общая<br>площадь<br>квартиры<br>(кв.м.) | Цена за<br>1 кв.м.<br>(руб.) | Стоимость итого<br>(руб.) |
|-------|--------|--------|-----------------|------|------------------|---|------------------------------|---------------------------|
| 1     | 3      | 1      | 2               | 2    | 1                | 40,56                                   | 30 000                       | 1 216 800                 |
| 2     | 3      | 1      | 4               | 2    | 1                | 44,7                                    | 30 000                       | 1 341 000                 |
| 3     | 3      | 1      | 5               | 2    | 1                | 41,61                                   | 30 000                       | 1 248 300                 |
| 4     | 3      | 1      | 6               | 2    | 1                | 41,6                                    | 30 000                       | 1 248 000                 |
| 5     | 3      | 1      | 7               | 2    | 1                | 44,7                                    | 30 000                       | 1 341 000                 |
| 6     | 3      | 1      | 9               | 2    | 1                | 40,67                                   | 30 000                       | 1 220 100                 |
| 7     | 3      | 1      | 10              | 2    | 1                | 41,4                                    | 30 000                       | 1 242 000                 |
| 8     | 3      | 1      | 11              | 3    | 1                | 40,02                                   | 30 000                       | 1 200 600                 |
| 9     | 3      | 1      | 12              | 3    | 1                | 40,56                                   | 30 000                       | 1 216 800                 |
| 10    | 3      | 1      | 14              | 3    | 1                | 44,7                                    | 30 000                       | 1 341 000                 |
| 11    | 3      | 1      | 15              | 3    | 1                | 41,61                                   | 30 000                       | 1 248 300                 |
| 12    | 3      | 1      | 17              | 3    | 1                | 44,7                                    | 30 000                       | 1 341 000                 |
| 13    | 3      | 1      | 19              | 3    | 1                | 40,67                                   | 30 000                       | 1 220 100                 |
| 14    | 3      | 1      | 20              | 3    | 1                | 41,4                                    | 30 000                       | 1 242 000                 |
| 15    | 3      | 1      | 101             | 12   | 1                | 40,02                                   | 30 000                       | 1 200 600                 |
| 16    | 3      | 1      | 103             | 12   | 2                | 60,19                                   | 30 000                       | 1 805 700                 |
| 17    | 3      | 1      | 104             | 12   | 1                | 44,7                                    | 30 000                       | 1 341 000                 |
| 18    | 3      | 1      | 105             | 12   | 1                | 41,61                                   | 30 000                       | 1 248 300                 |
| 19    | 3      | 1      | 106             | 12   | 1                | 41,6                                    | 30 000                       | 1 248 000                 |
| 20    | 3      | 1      | 107             | 12   | 1                | 44,7                                    | 30 000                       | 1 341 000                 |
| 21    | 3      | 1      | 109             | 12   | 1                | 40,67                                   | 30 000                       | 1 220 100                 |
| 22    | 3      | 1      | 183             | 20   | 2                | 60,19                                   | 30 000                       | 1 805 700                 |
| 23    | 3      | 2      | 192             | 2    | 1                | 41,32                                   | 30 000                       | 1 239 600                 |
| 24    | 3      | 2      | 194             | 2    | 1                | 43,13                                   | 30 000                       | 1 293 900                 |
| 25    | 3      | 2      | 195             | 3    | 3                | 93,02                                   | 30 000                       | 2 790 600                 |
| 26    | 3      | 2      | 198             | 3    | 1                | 43,13                                   | 30 000                       | 1 293 900                 |
| 27    | 3      | 2      | 217             | 8    | 2                | 57,56                                   | 30 000                       | 1 726 800                 |
| 28    | 3      | 2      | 231             | 12   | 3                | 93,02                                   | 30 000                       | 2 790 600                 |
| 29    | 3      | 2      | 232             | 12   | 1                | 41,32                                   | 30 000                       | 1 239 600                 |
| 30    | 3      | 2      | 247             | 16   | 3                | 93,02                                   | 30 000                       | 2 790 600                 |
| 31    | 3      | 3      | 279             | 2    | 2                | 63,59                                   | 30 000                       | 1 907 700                 |
| 32    | 3      | 3      | 283             | 3    | 2                | 67,63                                   | 30 000                       | 2 028 900                 |
| 33    | 3      | 3      | 284             | 3    | 1                | 41,35                                   | 30 000                       | 1 240 500                 |
| 34    | 3      | 3      | 286             | 3    | 2                | 66,33                                   | 30 000                       | 1 989 900                 |
| 35    | 3      | 3      | 321             | 12   | 1                | 38,94                                   | 30 000                       | 1 168 200                 |
| 36    | 3      | 3      | 322             | 12   | 2                | 61,88                                   | 30 000                       | 1 856 400                 |
| 37    | 3      | 4      | 355             | 2    | 3                | 79,7                                    | 30 000                       | 2 391 000                 |
| 38    | 3      | 4      | 357             | 2    | 1                | 42,14                                   | 30 000                       | 1 264 200                 |
| 39    | 3      | 4      | 358             | 2    | 1                | 41,55                                   | 30 000                       | 1 246 500                 |
| 40    | 3      | 4      | 359             | 2    | 3                | 84,31                                   | 30 000                       | 2 529 300                 |
| 41    | 3      | 4      | 360             | 3    | 3                | 79,7                                    | 30 000                       | 2 391 000                 |
| 42    | 3      | 4      | 361             | 3    | 1                | 44,14                                   | 30 000                       | 1 324 200                 |
| 43    | 3      | 4      | 362             | 3    | 1                | 42,14                                   | 30 000                       | 1 264 200                 |
| 44    | 3      | 4      | 364             | 3    | 3                | 84,31                                   | 30 000                       | 2 529 300                 |
| 45    | 3      | 4      | 406             | 12   | 1                | 44,14                                   | 30 000                       | 1 324 200                 |
| 46    | 3      | 4      | 407             | 12   | 1                | 42,14                                   | 30 000                       | 1 264 200                 |

Отчет №046/18Н « Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилым доме, расположенном по адресу: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ПОДОЛЬСКИЙ РАЙОН, СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ЛАГОВСКОЕ, ПОС. СОСНОВЫЙ БОР, КОРПУС 3»

|    |   |   |     |    |   |       |        |           |
|----|---|---|-----|----|---|-------|--------|-----------|
| 47 | 3 | 4 | 408 | 12 | 1 | 41,55 | 30 000 | 1 246 500 |
| 48 | 3 | 4 | 425 | 16 | 3 | 79,7  | 30 000 | 2 391 000 |
| 49 | 3 | 4 | 427 | 16 | 1 | 42,14 | 30 000 | 1 264 200 |
| 50 | 3 | 4 | 435 | 18 | 3 | 80,45 | 30 000 | 2 413 500 |
| 51 | 3 | 4 | 436 | 18 | 1 | 44,14 | 30 000 | 1 324 200 |
| 52 | 3 | 4 | 438 | 18 | 1 | 41,55 | 30 000 | 1 246 500 |
| 53 | 3 | 1 | 127 | 14 | 1 | 44,7  | 30 000 | 1 341 000 |
| 54 | 3 | 1 | 162 | 18 | 1 | 40,56 | 30 000 | 1 216 800 |
| 55 | 3 | 1 | 164 | 18 | 1 | 44,7  | 30 000 | 1 341 000 |
| 56 | 3 | 1 | 166 | 18 | 1 | 41,6  | 30 000 | 1 248 000 |
| 57 | 3 | 1 | 169 | 18 | 1 | 40,67 | 30 000 | 1 220 100 |
| 58 | 3 | 2 | 208 | 6  | 1 | 41,32 | 30 000 | 1 239 600 |
| 59 | 3 | 1 | 21  | 4  | 1 | 40,73 | 30 000 | 1 221 900 |
| 60 | 3 | 1 | 24  | 4  | 1 | 44,7  | 30 000 | 1 341 000 |
| 61 | 3 | 2 | 242 | 14 | 1 | 43,13 | 30 000 | 1 293 900 |
| 62 | 3 | 1 | 27  | 4  | 1 | 44,7  | 30 000 | 1 341 000 |
| 63 | 3 | 1 | 30  | 4  | 1 | 42,11 | 30 000 | 1 263 300 |
| 64 | 3 | 3 | 339 | 17 | 2 | 67,63 | 30 000 | 2 028 900 |
| 65 | 3 | 4 | 376 | 6  | 1 | 44,14 | 30 000 | 1 324 200 |
| 66 | 3 | 4 | 387 | 8  | 1 | 42,14 | 30 000 | 1 264 200 |
| 67 | 3 | 5 | 461 | 4  | 1 | 41,55 | 30 000 | 1 246 500 |
| 68 | 3 | 5 | 463 | 4  | 1 | 44,14 | 30 000 | 1 324 200 |
| 69 | 3 | 5 | 472 | 6  | 1 | 42,14 | 30 000 | 1 264 200 |
| 70 | 3 | 5 | 474 | 6  | 3 | 80,34 | 30 000 | 2 410 200 |
| 71 | 3 | 1 | 50  | 6  | 1 | 42,11 | 30 000 | 1 263 300 |
| 72 | 3 | 5 | 512 | 14 | 1 | 42,14 | 30 000 | 1 264 200 |
| 73 | 3 | 5 | 514 | 14 | 3 | 79,59 | 30 000 | 2 387 700 |
| 74 | 3 | 6 | 553 | 4  | 2 | 67,43 | 30 000 | 2 022 900 |
| 75 | 3 | 6 | 554 | 4  | 1 | 41,32 | 30 000 | 1 239 600 |
| 76 | 3 | 6 | 555 | 4  | 1 | 41,38 | 30 000 | 1 241 400 |
| 77 | 3 | 6 | 556 | 4  | 2 | 66,33 | 30 000 | 1 989 900 |
| 78 | 3 | 6 | 561 | 6  | 2 | 63,39 | 30 000 | 1 901 700 |
| 79 | 3 | 6 | 569 | 8  | 2 | 63,39 | 30 000 | 1 901 700 |
| 80 | 3 | 6 | 571 | 8  | 1 | 41,38 | 30 000 | 1 241 400 |
| 81 | 3 | 6 | 577 | 10 | 2 | 63,39 | 30 000 | 1 901 700 |
| 82 | 3 | 6 | 610 | 18 | 1 | 41,32 | 30 000 | 1 239 600 |
| 83 | 3 | 6 | 612 | 18 | 2 | 61,88 | 30 000 | 1 856 400 |
| 84 | 3 | 1 | 62  | 8  | 1 | 40,56 | 30 000 | 1 216 800 |
| 85 | 3 | 1 | 63  | 8  | 2 | 60,19 | 30 000 | 1 805 700 |
| 86 | 3 | 1 | 64  | 8  | 1 | 44,7  | 30 000 | 1 341 000 |
| 87 | 3 | 1 | 66  | 8  | 1 | 41,6  | 30 000 | 1 248 000 |
| 88 | 3 | 1 | 69  | 8  | 1 | 40,67 | 30 000 | 1 220 100 |
| 89 | 3 | 1 | 70  | 8  | 1 | 41,4  | 30 000 | 1 242 000 |
| 90 | 3 | 1 | 81  | 10 | 1 | 40,02 | 30 000 | 1 200 600 |
| 91 | 3 | 1 | 84  | 10 | 1 | 44,7  | 30 000 | 1 341 000 |
| 92 | 3 | 1 | 85  | 10 | 1 | 41,61 | 30 000 | 1 248 300 |
| 93 | 3 | 2 | 200 | 4  | 1 | 41,32 | 30 000 | 1 239 600 |
| 94 | 3 | 2 | 210 | 6  | 1 | 43,13 | 30 000 | 1 293 900 |
| 95 | 3 | 2 | 218 | 8  | 1 | 43,13 | 30 000 | 1 293 900 |
| 96 | 3 | 2 | 223 | 10 | 3 | 93,02 | 30 000 | 2 790 600 |
| 97 | 3 | 2 | 224 | 10 | 1 | 41,32 | 30 000 | 1 239 600 |

Отчет №046/18Н « 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»

|              |   |   |     |    |   |                 |        |                       |
|--------------|---|---|-----|----|---|-----------------|--------|-----------------------|
| 98           | 3 | 2 | 273 | 22 | 2 | 57,56           | 30 000 | 1 726 800             |
| 99           | 3 | 3 | 287 | 4  | 2 | 67,63           | 30 000 | 2 028 900             |
| 100          | 3 | 3 | 288 | 4  | 1 | 41,35           | 30 000 | 1 240 500             |
| 101          | 3 | 3 | 290 | 4  | 2 | 66,33           | 30 000 | 1 989 900             |
| 102          | 3 | 3 | 296 | 6  | 1 | 41,35           | 30 000 | 1 240 500             |
| 103          | 3 | 3 | 305 | 8  | 1 | 38,94           | 30 000 | 1 168 200             |
| 104          | 3 | 3 | 306 | 8  | 2 | 61,88           | 30 000 | 1 856 400             |
| 105          | 3 | 3 | 311 | 10 | 2 | 63,59           | 30 000 | 1 907 700             |
| 106          | 3 | 3 | 313 | 10 | 1 | 38,94           | 30 000 | 1 168 200             |
| 107          | 3 | 3 | 327 | 14 | 2 | 63,59           | 30 000 | 1 907 700             |
| 108          | 3 | 3 | 331 | 15 | 2 | 67,63           | 30 000 | 2 028 900             |
| 109          | 3 | 3 | 344 | 18 | 1 | 41,35           | 30 000 | 1 240 500             |
| 110          | 3 | 4 | 366 | 4  | 1 | 44,14           | 30 000 | 1 324 200             |
| 111          | 3 | 4 | 367 | 4  | 1 | 42,14           | 30 000 | 1 264 200             |
| 112          | 3 | 4 | 368 | 4  | 1 | 41,55           | 30 000 | 1 246 500             |
| 113          | 3 | 4 | 378 | 6  | 1 | 41,55           | 30 000 | 1 246 500             |
| 114          | 3 | 4 | 379 | 6  | 3 | 85,06           | 30 000 | 2 551 800             |
| 115          | 3 | 4 | 385 | 8  | 3 | 79,7            | 30 000 | 2 391 000             |
| 116          | 3 | 4 | 388 | 8  | 1 | 41,55           | 30 000 | 1 246 500             |
| 117          | 3 | 4 | 395 | 10 | 3 | 79,7            | 30 000 | 2 391 000             |
| 118          | 3 | 4 | 396 | 10 | 1 | 44,14           | 30 000 | 1 324 200             |
| <b>ИТОГО</b> |   |   |     |    |   | <b>6 074,71</b> |        | <b>182 241 300,00</b> |

Итого: **182 241 300 (Сто восемьдесят два миллиона двести сорок одна тысяча триста) 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 **27 апреля 2018г.**, с учетом сделанных допущений, ограничительных условий и допустимого округления, составляет:

**182 241 300 (Сто восемьдесят два миллиона двести сорок одна тысяча триста) рублей.**

Оценщик ООО «НИКА С»



М.А. Соколова

Заместитель генерального директора ООО «НИКА С»

Т.А. Володкина

## 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

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>Приложение 1</b> | <b>Обоснование величин корректировок</b>   |
|                     | Шкала и процедура корректирования единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам                                     |
|                     | Информация, используемая при определении размера корректировок   |
| <b>Приложение 2</b> | <b>Копии материалов по объектам-аналогам</b>   |
| <b>Приложение 3</b> | <b>Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки</b> |
| <b>Приложение 4</b> | <b>Документы оценщика</b>  |



## 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,<br>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 этажность/расположения квартиры                                | Первый этаж – от -10 до +10%;<br>последний этаж – от -5 до +10% | Расположение квартиры на 1 этаже в большинстве случаев оказывает отрицательное влияние на ее стоимость, за исключением случаев, когда объекты, расположенные на первом этаже, находятся на оживленных магистралях и подходят для перевода в нежилой фонд, в таком случае стоимость квартиры может превысить среднерыночную. В случае расположения квартиры на последнем этаже и возможности получения дополнительной площади путем покупки части технического этажа, или при покупке элитной недвижимости, последние этажи так же могут быть предпочтительнее средних и первых. В общем случае, корректировка принимается в размере 5-10% для 1-го этажа и 2-5% для последнего этажа. Поправки определяются на основании анализа тенденций ценообразования на рынке недвижимости, анализе парных продаж. Для квартир расположенных в небольших населенных пунктах, в связи с неразвитым рынком жилья, данная характеристика часто не влияет на стоимость квартиры.  |
| На тип/материал дома  | до 10%  | Квартиры в блочных, панельных домах, при прочих равных условиях дешевле, чем в кирпичных и кирпично-монолитных домах. Данная корректировка вводится в случаях неразвитости рынка жилья в рассматриваемом районе, что не позволяет найти достаточное количество аналогов для расчетов. Размер поправки определяется исходя из анализа парных продаж и информации полученной в ходе бесед с риэлторами.   |

| Вид корректировки (поправки) | Величина корректировки (поправки)* | Основания введения корректировки (поправки). Комментарии   |
|------------------------------|------------------------------------|--|
| На состояние отделки         | 0-1000 долл. США за кв. м          | Введение поправки необходимо в связи с тем, что состояние внутренней отделки помещений квартиры является одним из основных ценообразующих факторов на рынке недвижимого имущества.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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  |
| <b>Итого, корректировка из расчета на 1 кв. м объекта</b> |   | <b>не влияет</b>  | <b>1%/5 кв. м или 0,2%/1 кв. м</b>  | <b>индивидуально</b>   |

### 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  |
| <b>Итого, корректировка из расчета на 1 кв. м объекта</b> |   | <b>1%/1 кв. м</b>  | <b>0,5%/1 кв. м</b>   | <b>не влияет</b>   |

## Приложение 2. Копии материалов по объектам-аналогам

**1-комн. квартира, 44 м²**  
в ЖК «Сerpуховская 3А». 3А, с/дв. в 2 кв. 2018

Московская область, Подольский район, Большая Серпуховская 2/42 (в центре)  
- Разрешение на строительство от МКУД

Учтено от 7 935-дней

2 257 200 Р

Пожалуйста, позвоните по телефону

Павел Морозов  
Гендир. Администрация

Общая: 44 м², Жилая: 20 м², Кухня: 8 м², Этаж: 11 из 17

площадь студии с коридором и ванной, площадь 44,0 кв.м. кухня 8,0 кв.м, ванна 1,7 кв.м, коридор 0,6 кв.м, балкон, отдельная входная дверь, санузел, до станции метро 12 минут пешком, дом будет сдаваться в течение 3-4 месяцев. Ф: 316, Москва, дата: 2009/08

**1-комн. квартира, 43,4 м²**  
в ЖК «Привозная»

Московская область, Подольский район, Привозная ул. 7а/с/д

Учтено от 8 200-дней

2 350 000 Р

Пожалуйста, позвоните по телефону

ID 22011

ЖК «Привозная». Дом построен ГК - автор проекта 2015. Все объекты ДДУ с реализацией в Росреестре. ЖК. Дом построен под внутреннюю работу. Дельта между застройщиком и Инженером. Метро - 7 мин. на машине. Школа детсад, магазины - в пешей доступности. Скидки студентам, скидки не только в выходные дни.

Общая: 43,4 м², Жилая: 18 м², Кухня: 10 м², Этаж: 2 из 17, Средний: 2 кв. 2018

**1-комн. квартира, 42 м²**  
 в ЖК «Дельта», Серпуховская 14д, корпус 3 кв. 2018  
 Московская область, Подольск ул. Большая Серпуховская 3 14 корпус 3  
 46 Апартаменты, 30 мин. на транспорте  
 3 Серпуховская улица, 25 км от МКАД

**2 100 000 Р** (с НДС)  
 Показать телефон  
 Показать описание

**Ирина**  
 от 7 354 руб/мес  
 Показать фото

**Ирина Сурица**  
 Агент недвижимости

**АКЦИОНЕР**  
 Проект в комплексе на территории ЖК «Дельта»

**Жилая**  
 16 м²

**Кухня**  
 11 м²

**Этаж**  
 9 из 17

Общая 42 м²

Подается 3 квартиры в ЖК Дельта в Комлексной Серпуховская улица, дом 3. Продажа по цене ДДУ от 2014 года.  
 917 квадратных метров в кирпично-панельном доме. Жилая площадь 411 кв.м., общая 16-ком. кв. на 17-ом. поэтажный этаж площадью 456 кв.м., высота потолка 6,3 м с двумя выходящими гардеробами. Квартира Большая!  
 Отличный транспортный доступ. До метро платформа Битца 10 минут пешком. На автомобиле до Подольска 6 минут. Любые варианты, скидки, подарки и льготная доступность.

**1-комн. квартира, 35 м²**  
 в ЖК «Южная Парка» (ул. Садовая 14б)  
 Московская область, Подольск мкр. Южная парки Садовая ул. 14 Парковка

**1 800 000 Р** (с НДС)  
 Показать телефон  
 Показать описание

**Ирина**  
 от 5 334 руб/мес  
 Показать фото

**Ирина Сурица**  
 Агент недвижимости

**Жилая**  
 18 м²

**Кухня**  
 9 м²

**Этаж**  
 1 из 17

Общая 35 м²

1-комн. квартира в ЖК «Южная Парка» на 1 этаже 17-этажного дома. Общая площадь 35 кв.м., жилая 18 кв.м., площадь просторной кухни 9 кв.м. Высота потолка 2,2 м. Современная строительная техника в квартире 2018 года. Оформление квартиры по адресу жилого комплекса «Южная Парка» в Подольске. Удобная планировка и современная отделка помещений. Квартира в комплексе, который возводится по заказу и в соответствии с требованиями застройщика, который возводит по заказу в соответствии с требованиями. Средняя по качеству планировка квартиры. Удобное расположение. Хороший транспортный доступ. Любые варианты, скидки, подарки и льготная доступность.

**ЖК «Южная Парка» 2018**  
 Современный жилой комплекс с высокими стандартами комфорта. Удобное расположение. Развитая инфраструктура. Цена от 1,8 млн руб.  
 Тел: 1284747 80 18

**ЖК «Южная Парка» 2018**  
 Новый жилой комплекс в Подольске. Удобное расположение. Развитая инфраструктура. Цена от 1,8 млн руб.  
 Тел: 1284747 80 18

**ЖК «Южная Парка» 2018**  
 Новый жилой комплекс в Подольске. Удобное расположение. Развитая инфраструктура. Цена от 1,8 млн руб.  
 Тел: 1284747 80 18

**Проблема с удаленной работой?**  
 Мы поможем вам найти работу удаленно. Мы поможем вам найти работу удаленно. Мы поможем вам найти работу удаленно.

Отчет №046/18Н « 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»

**2-комн. квартира, 64,5 м²**  
в ЖК «Степь»  
Московская область, Подольский район, Климовское, Фестивальная набережная, Подольск  
М.А. Авилова, 30 км. на правобережье, М.А. Виноградова, 30 км. на правобережье

**3 200 000 Р** (11 437 000/м²)  
Включено от 11 200 000 Р  
Средняя цена/м²

Общая: **64,5 м²** | Жилая: **35 м²** | Кухня: **12 м²** | Этаж: **6 из 15** | Удостоверен: **3 кв. 2016**

Дом построен, объект готов для сдачи в собственность, деревянная квартира площадью 61,45 м² свободной планировки в 6 этаж (не угловая) в городе Климовское, Московской области, Московский 8-окладный 15-этажный жилой дом. Дом расположен в удобном месте в экологически чистой от городской пыли и шума зоне. Застроенный комплекс включает в себя: детский сад, школу, детский сад, спортивную площадку, парковку.

**2-комн. квартира, 58,3 м²**  
Московская область, Подольский район, Красная гора, Сахаров ул., 14, Подольск  
М.А. Бужало, Д.И. Жигалов, Д.И. Жигалов, 20 км. на правобережье  
Зарядковский проезд, 12 км от МКАД

**2 950 000 Р** (11 200 000/м²)  
Включено от 10 500 000 Р  
Средняя цена/м²

Общая: **58,3 м²** | Жилая: **34,6 м²** | Кухня: **9 м²** | Этаж: **12 из 17**

Продается 2-комн. квартира в строящемся доме по ул. Сахарова, д.14, 12 этаж 17-этажного многоквартирного жилого дома в комплексе ЖК Красная гора.  
Расположение квартиры на тихой стороне комплекса с прекрасной. Общая площадь 58,3 кв.м. в доме площадью 34,4 кв.м., в том числе: жилая площадь 30,4 кв.м. и 21,5 кв.м. кухня площадью 9 кв.м. и 9,3 кв.м., 2 балкона, прихожая 12 кв.м., Шкафы встроенные 3 кв.м.  
В каждой квартире будет установлен кондиционер. На территории жилого комплекса предусмотрены все необходимые инженерные коммуникации. На придомовой территории предусмотрены парковка, детский садик, спортивная площадка, места для прогулок и отдыха, кофейня.

**2-комн. квартира, 61,9 м<sup>2</sup>**  
 в ЖК «Восход»  
 Московская область, Подольск, мкр. Курава, ул. Циолковского 90, 17 этаж  
 А/В Бухарин Дашкина Дубовая 15 мин. на транспорте

**3 300 000 Р** на 2017 год  
 В среднем по 17 149 Р/кв. м  
 Создать заповедную сделку  
 Связаться с продавцом  
 Показать телефон

**Успех**  
 от 11 557 Р/мес  
 Рассчитать ипотеку  
 Создать заявку

**VSN Realty**  
 Агентство недвижимости  
 306 объявлений

**ЖК «Восход» 17/90 этаж**  
 3-комн. квартира 51,9 м<sup>2</sup> Метро: Дубовая, Подольск (К). Временное Т/Э/С/Канализация с обратным клапаном 50 кв. м 50 кв. м  
 Тел. 4851 004 36-61

**АКЦИЯ**  
 Выгода в Аэропарке  
 Двухкомнатная квартира в 7 мин. от метро от застройщика, отличная планировка.  
 Тел. 4921 22-96-92

**ЖК «Восход» корпус 3**  
 квартира в строящемся корпусе с видом на парк 61,9 кв. м 17/90 этаж 10 кв. м 50 кв. м  
 Дашкина Дубовая 15 мин. на транспорте

Общая: **61,9 м<sup>2</sup>** | Жилая: **28,7 м<sup>2</sup>** | Кухня: **14,5 м<sup>2</sup>** | Этаж: **2 из 20**

ИЖС 17/90 этаж 17-этажный многоквартирный жилой комплекс в Подольске. Дашкина Дубовая предлагается 2-комнатная квартира без отделки, общей площадью 61,98 кв. м. ЖК "Восход" это не только качественная экологичная архитектура от 17 до 23 этажей. Комплекс расположен в 17 километрах от МКАД. От станции метро "Дубовая Дашкина Дубовая", "Кленовый" и "Кленовый" всего 20 минут и 15 минут на такси до станции метро "Восход" (Бульвар Железнодорожный). Современная территория. Для любителей фитнеса и здоровья, оборудован клуб фитнеса с бассейном и залом для занятий. Проводятся спортивные мероприятия и тренировки на свежем воздухе. Просторная зеленая зона. Престижная элитная застройка позволит сделать отличную инвестицию. Подольск

**2-комн. квартира, 58,5 м<sup>2</sup>**  
 в ЖК «Плещеево»  
 Московская область, Подольск, Гайдариовская ул. 42А1, 1 этаж

**3 333 000 Р** на 2017 год  
 В среднем по 17 401 Р/кв. м  
 Создать заповедную сделку  
 Связаться с продавцом  
 Показать телефон  
 Показать описание

**Успех**  
 от 11 673 Р/мес  
 Рассчитать ипотеку  
 Создать заявку

**Бизнес Парус**  
 Агентство недвижимости  
 224 объявления

**ЖК «Плещеево» 1 этаж**  
 Выгода в Плещеево  
 Выгода в Плещеево в 15 мин. от метро 50 кв. м 17/90 этаж 10 кв. м 50 кв. м  
 Тел. 4841 00 26 00

**АКЦИЯ**  
 Прямая выгода в Плещеево  
 2-комн. квартира в Плещеево  
 Выгода в Плещеево в 15 мин. от метро  
 Тел. 4841 00 26 00

Общая: **58,5 м<sup>2</sup>** | Жилая: **33,3 м<sup>2</sup>** | Кухня: **10 м<sup>2</sup>** | Этаж: **10 из 17**

Подольск 2-комн. квартира в ЖК «Плещеево» в 15 мин. от 2-этажного, нечленимого 14 кв. м. Метро, с парковкой на территории, с отличной развитой инфраструктурой, дом построен по современным технологиям. Удобная планировка. Москва, также уже началось возведение. Средние цены 2017 года на этот вид квартир. Планировка квартиры 10/50 кв. м. Выгода в Плещеево. Выгода в Плещеево в 15 мин. от метро

**3-комн. квартира, 82,54 м<sup>2</sup>**  
в ЖК «Московский (Новый Бор)», 342 (1б), здание в 4 кв. 2018  
Московская область, Подольск, мкр. Красная поляна, Савваевский, 342 (Новый Бор)  
М. Пучков, Д. Митин, Д. Дубовый, 37 кв. на проектировании  
М. Азаров, 32 кв. на проектировании, М. Южаков, 34 кв. на проектировании

Цена: от 12 200 000 Р/мес.  
Платежи: от 12 200 000 Р/мес.

4 349 730 Р / кв. м  
В ипотеку от 27 600 000 Р/мес. + ИЖС  
Создать заявку на ипотеку  
Узнать стоимость (17171717)

Показать телефон  
Попросить цену

Исполнитель: **ГриффинСтрой**  
Сделка: 5 домов в 3 кв.к. Строятся 4 дома в 3 кв.к. Подробнее о застройщике

Общая: 82,54 м<sup>2</sup> Жилая: 44,8 м<sup>2</sup> Кухня: 11,6 м<sup>2</sup> Ванная: 16 кв. м 22 Среднее: 4 кв. 2018

Чистовой ремонт по цене 4000 руб./кв.м, ламинат, плитка, обои. У вас есть возможность оформить ипотеку и сразу начать строительство - всего в 5% от ПАО «Сбербанк». Заполните заявку онлайн! Заходите на наш сайт регулярно!

Проектируется квартира в ЖК «Московский» (Новый Бор) 2 на 16 этаже в 22-этажном подвале. Общая площадь: 82,54 кв.м, жилая: 44,79 кв.м, площадь просторной кухни: 11,6 кв.м. Квартира 1 баллон. Высота потолка: 2,75 м.

**3-комн. квартира, 73,9 м<sup>2</sup>**  
в ЖК «Печайевское»  
Московская область, Подольск, Пискаревская ул., 40/2 (Новый Бор)  
Пискаревский корпус, 10 кв. от МСКД

Цена: от 14 700 000 Р/мес.  
Платежи: от 14 700 000 Р/мес.

4 200 000 Р / кв. м  
В ипотеку от 21 000 000 Р/мес. + ИЖС  
Создать заявку на ипотеку  
Узнать стоимость (17171717)

Показать телефон  
Попросить цену

Исполнитель: **Лесотехника 24**  
Агентство недвижимости: 17171717 Подробнее

Общая: 73,9 м<sup>2</sup> Жилая: 42,7 м<sup>2</sup> Кухня: 14 м<sup>2</sup> Ванная: 13 кв. м 17


Подобная недвижимость по цене от 10 000 000 Р. Есть варианты покупки квартиры с отделкой. Квартиры построены очень качественно. Все документы оформлены полностью в продажах. Подходит под ипотеку, а также СНИЛС. Сделка сделана в 1 кв. 2018 года.  
Же вы можете купить квартиру с отделкой (или) сделать в квартире ремонт самостоятельно.  
В пешей доступности станция Савваевский-15 кв.м, есть садик, школа в пешей доступности. Во три комнаты по 3 комнаты, сантехника и т.д. Подойдет как для сдачи в аренду, так и для проживания. Также вы можете приобрести квартиру в ипотеку.  
Идеальное место для людей и инвестиций.



3-к квартира, 71.5 м², 4/17 эт. - 4 200 000 Р

№ 156157770, размещено 11 апреля в 13:21

Добавить заявку



Показать телефон  
8 800 3000000

Написать сообщение

ООО "Прайм-Инвест"  
Агентство  
на Avito с 2014 года  
СМИ или на сайте

5 отзывов владельцев

Состояние: под  
Агентство: Прайм-Инвест  
Адрес: Московская область, Подольск, ул. Подольск, д. 4

Сбербанк | VISA  
10% на приобретение


Тип участка: ДДУ  
Образовательная организация: ООО «СтройИнвест»  
Классификация объекта: Заключенный  
Этаж: 4  
Этаж в доме: 17

Тип дома: монолитный  
Общая площадь: 71.5 м²  
Площадь пола: 12 м²  
Площадь террасы: 4 м²  
Наличие объекта недвижимости: ЖК «Аэропарк»

3-к квартира, 86 м², 1/15 эт. - 3 500 000 Р

№ 148500372, размещено 12 апреля в 15:24

Добавить заявку



8 803 729-63-13

Написать сообщение  
Открыть в социальных сетях

Сергей  
Продавец  
на Avito с ноября 2011  
Защитный профиль

5 отзывов владельцев

Адрес: Московская область, Подольск, ул. Сосновская, д. 7

У НАС ТУТ СВОЙ ART  
КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ от 6,5 млн

SREDA  
PSK

Адрес: Московская область, Подольск, ул. Сосновская, д. 7

Тип участка: ДДУ  
Образовательная организация: ООО «ПРЕМЬЕР-ИНВЕСТ»  
Классификация объекта: Заключенный  
Этаж: 1  
Этаж в доме: 15  
Площадь участка: 144 м²

Общая площадь: 86 м²  
Площадь пола: 11 м²  
Новая площадь: 53 м²  
Наличие объекта недвижимости: ЖК «Степь»  
Виды отделки: ДДУ

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



Паевые  
инвестиционные  
фонды

Россия, Москва, 123100,  
Краснопресненская наб., д. 6  
тел.: (495) 745-51-99  
факс: (495) 745-51-93  
www.kapital-aif.ru

№ 500/01 дата 13.04.18

№ № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Генеральному директору  
ООО «НИКА С»  
Гагарину А.Г.

### Уважаемый Александр Григорьевич!

Настоящим письмом ООО «УК Капиталь ПИФ» сообщает, что объект, расположенный по строительному адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Лаговское, пос. Сосновый бор, корпус № 3 (Застройщик - ООО «ЖК «Весенний») представляет собой недостроенный объект. Работы на объекте не ведутся более полутора лет.

Более двух лет в Арбитражном суде Московской области рассматриваются поочередно заявления о признании ООО «ЖК «Весенний» несостоятельным (банкротом), которые оставляются судом без рассмотрения по причинам погашения требований и (или) отказа заявителей от требований по мотивам урегулирования вопроса о выплате задолженности ООО «ЖК «Весенний» в ином порядке.

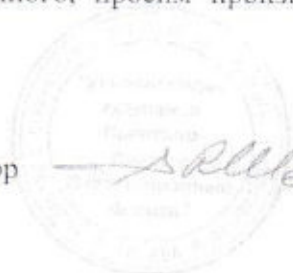
По информации, получаемой от ООО «ЖК «Весенний» и Администрации г. Подольска, в настоящее время ООО «ЖК «Весенний» разрабатывает новую градостроительную концепцию застройки территории со строительством трех дополнительных домов, но так как у Застройщика арестованы все счета, то работа ведется медленно и непонятно, что настанет раньше: банкротство или получение разрешения на строительство новых домов.

Для окончания строительства жилого дома Застройщику нужно порядка 450 млн. руб., в то время как в активах Застройщика площадей на реализацию всего на сумму 250-280 млн. руб. Нехватка денежных средств на окончание строительства составляет примерно 170-200 млн. руб., которые Застройщик планирует получить за счет запуска новых домов.

На наш взгляд данный сценарий мало реализуемый, так как при таких финансовых показателях вышеуказанного проекта Застройщик вряд ли сможет привлечь проектное финансирование, что в конечном счете приведет его к процедуре банкротства, а объект будет признан как проблемный.

Исходя из изложенного, просим произвести оценку объекта с учетом данных факторов.

Генеральный директор



Р.Н.Шеменюк

Исполнитель: Прескурин В.В.  
Тел.: (495) 745-51-99 доб.6412

|                 |                       |                                 |            |
|-----------------|-----------------------|---------------------------------|------------|
| A41-14084/2018  | АС Московской области | Инвестиционные Фонды "Д.У."     | "Весенний" |
| 17.01.2018      | Уваров А. О.          | КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ И         | ООО "ЖК    |
| A41-2581/2018   | АС Московской области | ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ             | "ВЕСЕННИЙ" |
|                 |                       | АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА |            |
|                 |                       | ПОДОЛЬСК                        |            |
| 20.12.2017      | Петропавловская Ю. С. | КУИ Администрации г. Подольска  | ООО "ЖК    |
| A41-106210/2017 | АС Московской области |                                 | "ВЕСЕННИЙ" |
| 20.12.2017      | Федулова Л. В.        | КУИ Администрации г. Подольска  | ООО "ЖК    |
| A41-106205/2017 | АС Московской области |                                 | "ВЕСЕННИЙ" |
| 20.12.2017      | Семёнова А. Б.        | КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ И         | ООО "ЖК    |
| A41-106204/2017 | АС Московской области | ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ             | "ВЕСЕННИЙ" |
|                 |                       | АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ПОДОЛЬСКА  |            |
| 20.12.2017      | Семёнова А. Б.        | КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ И         | ООО "ЖК    |
| A41-106201/2017 | АС Московской области | ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ             | "ВЕСЕННИЙ" |
|                 |                       | АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ПОДОЛЬСКА  |            |
| 20.12.2017      | Семёнова А. Б.        | КУИ Администрации г. Подольска  | ООО "ЖК    |
| A41-106198/2017 | АС Московской области |                                 | "ВЕСЕННИЙ" |
| 18.12.2017      | Бирюков Р. Ш.         | КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ И         | ООО "ЖК    |

## Судебные поручения

| Дело           | Судья   текущая инс   | Истец                                     | Ответчик   |
|----------------|-----------------------|---|------------|
| 18.04.2018     | Кондратенко Н. А.     | ООО "ТЕПЛОСТРОЙСЕРВИС"                    | ООО "ЖК    |
| A41-29373/2018 | АС Московской области |   | "ВЕСЕННИЙ" |
| 28.03.2018     | Зинурова М. В.        | ООО "МОСОБЛГАЗПОСТАВКА"                   | ООО "ЖК    |
| A41-22519/2018 | АС Московской области |   | "ВЕСЕННИЙ" |
| 01.03.2018     | Петропавловская Ю. С. | Комитет имущественных и земельных         | ООО "ЖК    |
| A41-15470/2018 | АС Московской области | отношений Администрация Городского округа | "ВЕСЕННИЙ" |
|                |                       | Подольск                                  |            |
| 28.02.2018     | Семёнова А. Б.        | КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ И                   | ООО "ЖК    |
| A41-15221/2018 | АС Московской области | ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ                       | "ВЕСЕННИЙ" |
|                |                       | АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА           |            |
|                |                       | ПОДОЛЬСК                                  |            |
| 27.02.2018     | Пулова Л. В.          | ООО "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ                 | ООО "ЖК    |
| A40-37627/2018 | АС города Москвы      | КАПИТАЛЬ ПАЕВЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ            | "ВЕСЕННИЙ" |
|                |                       | ФОНДЫ"                                    |            |
| 26.02.2018     | Бобкова С. Ю.         | ООО "Управляющая компания КапиталЪ Паевые | ООО "ЖК    |

|                               |   |   |                       |
|-------------------------------|---|---|-----------------------|
| 13.09.2017<br>А41-75192/2017  | Зинурова М. В.<br>АС Московской области     | ПАО "МОСЭНЕРГОСБЫТ"   | ООО "ЖК<br>"ВЕСЕННИЙ" |
| 30.08.2017<br>А40-163400/2017 | Ведерников М. А.<br>АС города Москвы        | АО "КС ИНВЕСТРОЙ"   | ООО "ЖК<br>"ВЕСЕННИЙ" |
| 23.08.2017<br>А41-69018/2017  | Фаньян Ю. А.<br>АС Московской области       | ПАО "МОСЭНЕРГОСБЫТ"   | ООО "ЖК<br>"ВЕСЕННИЙ" |
| 26.07.2017<br>А41-58424/2017  | Ханашевич С. К.<br>10 арбитражный апелляции | ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ИНВАЛИДОВ<br>"ВСЕРОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ГЛУХИХ" | ООО "ЖК<br>"ВЕСЕННИЙ" |
| 11.07.2017<br>А41-53671/2017  | Гарькушова Г. А.<br>АС Московской области   | АО "КС Инвестстрой"   | ООО "ЖК<br>"ВЕСЕННИЙ" |
| 05.07.2017<br>А41-51893/2017  | Капшев Д. Ю.<br>АС Московской области       | ПАО "МОСЭНЕРГОСБЫТ"   | ООО "ЖК<br>"Весенний" |
| 07.06.2017<br>А41-44235/2017  | Бондарев М. Ю.<br>АС Московской области     | ПАО "МОСЭНЕРГОСБЫТ"   | ООО "ЖК<br>"ВЕСЕННИЙ" |

|                               |  |   |                       |
|-------------------------------|--|---|-----------------------|
| А41-105001/2017               | АС Московской области                          | ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ<br>АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА<br>ПОДОЛЬСК                            | "ВЕСЕННИЙ"            |
| 14.12.2017<br>А41-103939/2017 | Гринева А. В.<br>АС Московской области         | КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ И<br>ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ<br>АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА<br>ПОДОЛЬСК | ООО "ЖК<br>"ВЕСЕННИЙ" |
| 14.12.2017<br>А41-103938/2017 | Богатина Ю. Г.<br>АС Московской области        | КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ И<br>ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ<br>АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА<br>ПОДОЛЬСК | ООО "ЖК<br>"ВЕСЕННИЙ" |
| 14.12.2017<br>А41-103937/2017 | Уваров А. О.<br>АС Московской области          | КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ И<br>ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ<br>АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА<br>ПОДОЛЬСК | ООО "ЖК<br>"ВЕСЕННИЙ" |
| 13.12.2017<br>А41-103249/2017 | Петропавловская Ю. С.<br>АС Московской области | КУИ Администрации г.Подольска.  | ООО "ЖК<br>"ВЕСЕННИЙ" |
| 02.11.2017<br>А41-90115/2017  | Кулматов Т. Ш.<br>АС Московской области        | ПАО ОППО "МОСЭНЕРГОСБЫТ"  | ООО "ЖК<br>"Весенний" |

|                 |                            |                   |   |             |
|-----------------|----------------------------|-------------------|---|-------------|
| A40-37073/2017  | АС города Москвы           | Борсова Ж. П.     | ООО "Управляющая компания КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды" "Д.У."                  | "ВЕСЕННИЙ"  |
| 19.12.2016      |                            |                   |   | ООО "ЖК     |
| A41-88180/2016  | АС Московской области      | Кондратенко Н. А. | ОАО "ГРУППА КОМПАНИЙ "АРС"  | "Весенний"  |
| 29.11.2016      |                            |                   |   | ООО "ЖК     |
| A41-82292/2016  | АС Московской области      | Новикова Е. М.    | ЗАО "АЗБУКА ЖИЛЬЯ"  | "ВЕСЕННИЙ"  |
| 28.11.2016      |                            |                   |   | Докуев Адам |
| A41-81830/2016  | АС Московской области      | Боровикова С. В.  | Общественная организация<br>ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ИНВАЛИДОВ<br>"ВСЕРОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ГЛУХИХ" | Эльманович  |
| 02.11.2016      |                            |                   |   | ООО "ЖК     |
| A41-74217/2016  | 10 арбитражный апелляционн | Сергеева А. С.    | ООО "Мост"  | "ВЕСЕННИЙ"  |
| 14.10.2016      |                            |                   |   | ООО "ЖК     |
| A41-69344/2016  | АС Московской области      | Ханашевич С. К.   | ООО ЧАСТНОЕ ОХРАННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ<br>"РАДОНЕЖ-ВЫМПЕЛ"                                    | "Весенний"  |
| 05.09.2016      |                            |                   |   | ООО "ЖК     |
| A41-58344/2016  | 10 арбитражный апелляционн | Дружинина В. Г.   | ООО "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ<br>КАПИТАЛЪ ПАЕВЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ                             | "ВЕСЕННИЙ"  |
| 26.08.2016      |                            |                   |   | ООО "ЖК     |
| A40-177785/2016 | АС города Москвы           |                   |   | "ВЕСЕННИЙ"  |

## Судебные поручения

| Дело           | Судья   текущая инс   | Истец   | Ответчик   |
|----------------|-----------------------|---|------------|
| 18.05.2017     | Гарькушова Г. А.      | АО "КС Инвестстрой"                                 | ООО "ЖК    |
| A41-37899/2017 | АС Московской области |   | "ВЕСЕННИЙ" |
| 17.05.2017     | Панкратьева Н. А.     | МУП "ВОДОКАНАЛ" ГОРОДА ПОДОЛЬСКА                    | ООО "ЖК    |
| A41-37232/2017 | АС Московской области |   | "ВЕСЕННИЙ" |
| 05.05.2017     | Борсова Ж. П.         | ООО "Инженерно-Строительная Компания<br>"ИнжСервис" | ООО "ЖК    |
| A41-35083/2017 | АС Московской области |   | "Весенний" |
| 02.05.2017     | Борсова Ж. П.         | ПАО "МОСЭНЕРГОСБЫТ"                                 | ООО "ЖК    |
| A41-33965/2017 | АС Московской области |   | "ВЕСЕННИЙ" |
| 29.03.2017     | Худгарян М. А.        | ПАО "Мосэнергосбыт"                                 | ООО "ЖК    |
| A41-24353/2017 | АС Московской области |   | "Весенний" |
| 21.03.2017     | Новикова Е. М.        | ООО "БАУ-100"                                       | ООО "ЖК    |
| A41-21207/2017 | АС Московской области |   | "ВЕСЕННИЙ" |
| 17.03.2017     | Борсова Ж. П.         | ПАО "МОСЭНЕРГОСБЫТ"                                 | ООО "ЖК    |
| A41-20348/2017 | АС Московской области |   | "ВЕСЕННИЙ" |
| 01.03.2017     | Пулова Л. В.          | ЗАО "АЗБУКА ЖИЛЬЯ"                                  | ООО "ЖК    |

|                              |   |               |                       |
|------------------------------|---|---------------|-----------------------|
| 13.07.2016<br>А41-42805/2016 | Борсова Ж. П.<br>АС Московской области  | ООО "Мост"    | ООО "ЖК<br>"Весенний" |
| 13.07.2016<br>А41-42800/2016 | Мурина В. А.<br>АС Московской области   | ООО "Мост"    | ООО "ЖК<br>"Весенний" |
| 13.07.2016<br>А41-42797/2016 | Мурина В. А.<br>АС Московской области   | ООО "Мост"    | ООО "ЖК<br>"Весенний" |
| 08.06.2016<br>А41-31742/2016 | Бондарев М. Ю.<br>АС Московской области | ООО "ГРАНО-М" | ООО "ЖК<br>"ВЕСЕННИЙ" |

|                               |   |   |  |
|-------------------------------|---|---|--|
| 22.08.2016<br>А41-54815/2016  | Мурина В. А.<br>10 арбитражный апелляцион | ФОНДЫ"<br>МУП "Водоканал" города Подольска      | ООО "ЖК<br>"Весенний"  |
| 19.08.2016<br>А41-54411/2016  | Бобкова С. Ю.<br>АС Московской области    | ИП Ил Шабрашин Михаил Михайлович                | ООО "ЖК<br>"ВЕСЕННИЙ"  |
| 18.08.2016<br>А41-54308/2016  | Капаев Д. Ю.<br>АС Московской области     | ООО "ОКБ-1"                                     | ООО "ЖК<br>"ВЕСЕННИЙ"  |
| 18.08.2016<br>А40-172937/2016 | Чекмарев Г. С.<br>АС города Москвы        | ООО ГЕОЛОГИЧЕСКОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ<br>"МОСГЕОПРОЕКТ" | ООО "ЖК<br>"ВЕСЕННИЙ"  |
| 01.08.2016<br>А41-48830/2016  | Солдатов Р. С.<br>АС Московской области   | ООО "Мост"                                      | ООО "ЖК<br>"Весенний"  |
| 13.07.2016<br>А41-42809/2016  | Фаньян Ю. А.<br>АС Московской области     | ООО "Мост"                                      | ООО "ЖК<br>"Весенний"<br>ООО<br>"ПРОИЗВОДС<br>КОММЕРЧЕС<br>ФИРМА<br>"ВИКТОРИЯ-5" |

|                               |  |  |   |
|-------------------------------|--|--|---|
| 21.03.2016<br>А41-14593/2016  | Юдина Н. С.<br>10 арбитражный апелляцион       | ООО "ДВОРЯНСКОЕ ПОМЕСТЬЕ"                                | КОМПАНИЯ<br>"РАЗВИТИЕ"<br>ООО "ЖК<br>"ВЕСЕННИЙ"   |
| 18.02.2016<br>А41-9391/2016   | Иванова Л. Н.<br>10 арбитражный апелляцион     | ООО "МОСТ"   | ООО "ЖК<br>"ВЕСЕННИЙ"                             |
| 12.02.2016<br>А41-8451/2016   | Фаньян Ю. А.<br>АС Московской области          | ООО "МОСТ"   | ООО "ЖК<br>"ВЕСЕННИЙ"                             |
| 03.02.2016<br>А41-6226/2016   | Агальцева Ю. В.<br>АС Московской области       | ОАО "Группа компаний "АРС"<br>ОАО "ГРУППА КОМПАНИЙ "АРС" | ООО "ЖК<br>"ВЕСЕННИЙ"                             |
| 28.01.2016<br>А41-4963/2016   | Петронавловская Ю. С.<br>АС Московской области | ООО "МОСТ"   | ООО "ЖК<br>"Весенний"                             |
| 13.01.2016<br>А41-1072/2016   | Петрова В. В.<br>АС Московского округа         | ООО "Гарант-Строй"                                       | ООО<br>"ЖК"Весенний<br>ЗАО "Система<br>Лизинг 24" |
| 29.12.2015<br>А41-107843/2015 | Панкрагьева Н. А.<br>АС Московской области     | ООО "Гарант-Строй"                                       | ООО "ЖК<br>"Весенний"                             |

## Судебные поручения

| Дело                          | Судья   текущая инс                               | Истец   | Ответчик   |
|-------------------------------|---|---|--|
| 13.05.2016<br>А41-882781/2015 | 10 арбитражный апелляцион                         | ООО "Сологуб и Партнеры"  | ООО "ЖК<br>"Весенний"                                  |
| 27.04.2016<br>А41-22354/2016  | Неякина Е. А.<br>АС Московской области            | МУП "ВОДОКАНАЛ" ГОРОДА ПОДОЛЬСКА  | ООО "ЖК<br>"Весенний"                                  |
| 30.03.2016<br>А41-16696/2016  | Анисимова Архив . . О. В<br>АС Московской области | МУП "Водоканал" города Подольска  | ООО "ЖК<br>"Весенний"                                  |
| 28.03.2016<br>А41-16087/2016  | Морхат П. М.<br>АС Московской области             | ООО "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ<br>КАПИТАЛЬ ПЛЕВЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ<br>ФОНДЫ"<br>Шмигельская Ольга Игоревна | ООО "ЖК<br>"ВЕСЕННИЙ"                                  |
| 25.03.2016<br>А32-9809/2016   | Новик В. Л.<br>15 арбитражный апелляцион          | ОАО "Группа компаний "АРС"<br>ООО "ЖК "ВЕСЕННИЙ"  | ООО ЖК<br>"Весенний"<br>ООО<br>СТРОИТЕЛЬН<br>МОНТАЖНАЗ |



|                               |   |  |  |
|-------------------------------|---|--|--|
| 14.12.2015<br>А41-102378/2015 | Бирюкова Е. В.<br>АС Московской области       | ООО "ГАРАНТ-СТРОЙ"                           | ООО "ЖК<br>"ВЕСЕННИЙ"  |
| 10.12.2015<br>А41-101666/2015 | Петрова Е. А.<br>АС Московского округа        | ОАО "Группа компаний "АРС"                   | ООО "ЖК<br>"Весенний"<br>Фомичев<br>Сергей<br>Анатольевич                            |
| 04.12.2015<br>А41-100004/2015 | Неякина Е. А.<br>АС Московской области        | ООО "Гарант-Строй"                           | ООО "ЖК<br>"Весенний"  |
| 01.12.2015<br>А41-98812/2015  | Гарькунова Г. А.<br>АС Московской области     | ООО " РЕВЯКИНСКИЙ<br>МЕТАЛЛОПРОКАТНЫЙ ЗАВОД" | ООО "ЖК<br>"Весенний"  |
| 24.11.2015<br>А41-96028/2015  | Марченкова Н. В.<br>10 арбитражный апелляциям | ОАО "Группа компаний "АРС"                   | ООО "ЖК<br>"Весенний"<br>ООО<br>"Строительно-<br>монтажная<br>компания<br>"Развитие" |
| 23.11.2015                    | Закутская С. А.                               | ОАО "ГРУППА КОМПАНИЙ "АРС"                   | ООО "ЖК  |

<https://kad.arbitr.ru/>

4/5

|                               |   |                            |  |
|-------------------------------|---|----------------------------|--|
| 29.12.2015<br>А41-107841/2015 | Агальцева Ю. В.<br>АС Московской области    | ООО "Гарант-Строй"         | ООО "ЖК<br>"Весенний"  |
| 24.12.2015<br>А41-106500/2015 | Игнашина М. В.<br>10 арбитражный апелляциям | Фомичев Сергей Анатольевич | ООО "ЖК<br>"Весенний"<br>ОАО<br>"ГРУППА<br>КОМПАНИЙ<br>"АРС" |
| 21.12.2015<br>А41-104728/2015 | Бочарова Н. Н.<br>АС Московского округа     | ОАО "ГРУППА КОМПАНИЙ "АРС" | ООО "ЖК<br>"ВЕСЕННИЙ"<br>АО<br>СИСТЕМА<br>ЛИЗИНГ 24          |
| 21.12.2015<br>А41-104725/2015 | Белова А. Р.<br>АС Московского округа       | ОАО "ГРУППА КОМПАНИЙ "АРС" | ООО "АРС-<br>ИНЖЕНИРИН<br>ООО "ЖК<br>"Весенний"              |
| 18.12.2015<br>А41-104003/2015 | Бирюкова Е. В.<br>АС Московской области     | ООО "Гарант-Строй"         | ООО "ЖК<br>"Весенний"  |

<https://kad.arbitr.ru/>

3/5

## Судобные поручения

| Дело                          | Судья   текущая инс                        | Истец   | Ответчик              |
|-------------------------------|--|---|-----------------------|
| 02.11.2015<br>А41-88275/2015  | Мизяк В. П.<br>10 арбитражный апелляцион   | ООО "СОЛОГУБ И ПАРТНЕРЫ"                          | ООО "ЖК<br>"Весенний" |
| 02.11.2015<br>А41-88270/2015  | Мальцев С. В.<br>10 арбитражный апелляцион | ООО "СОЛОГУБ И ПАРТНЕРЫ"                          | ООО "ЖК<br>"Весенний" |
| 02.11.2015<br>А41-88262/2015  | Солдатов Р. С.<br>АС Московской области    | ООО "СОЛОГУБ И ПАРТНЕРЫ"                          | ООО "ЖК<br>"Весенний" |
| 30.10.2015<br>А41-87570/2015  | Юдина Н. С.<br>10 арбитражный апелляцион   | ООО "МОСТ"  | ООО "ЖК<br>"Весенний" |
| 30.10.2015<br>А41-87567/2015  | Мурна В. А.<br>АС Московской области       | ООО "МОСТ"  | ООО "ЖК<br>"Весенний" |
| 29.10.2015<br>А41-87192/2015  | Филина Е. Ю.<br>АС Московского округа      | ООО "СОЛОГУБ И ПАРТНЕРЫ"                          | ООО "ЖК<br>"ВЕСЕННИЙ" |
| 29.10.2015<br>А40-205842/2015 | Нечипоренко Н. В.<br>АС города Москвы      | ООО "МЕТАЛЛУРГИЧЕСКАЯ<br>ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ" | ООО<br>"АРМАДА"       |

|                              |  |                          |  |
|------------------------------|--|--------------------------|--|
| А41-95364/2015               | 10 арбитражный апелляцион                  |                          | "ВЕСЕННИЙ"<br>Фомичев<br>Сергей<br>Анатольевич |
| 02.11.2015<br>А41-88279/2015 | Миришов Э. С.<br>10 арбитражный апелляцион | ООО "СОЛОГУБ И ПАРТНЕРЫ" | ООО "ЖК<br>"Весенний"                          |
| 02.11.2015<br>А41-88278/2015 | Быков В. П.<br>10 арбитражный апелляцион   | ООО "СОЛОГУБ И ПАРТНЕРЫ" | ООО "ЖК<br>"Весенний"                          |

|                              |   |  |  |
|------------------------------|---|--|--|
| 12.08.2015<br>A41-61780/2015 | Тутубалина Л. А.<br>АС Московского округа     | ООО "АРС-Строй"<br>Представитель ЖК "Весенний" Тавридяков Р. Я.  | ООО<br>"ЖК"Весенний                        |
| 10.08.2015<br>A41-61009/2015 | Юдина Н. С.<br>10 арбитражный апелляциями     | ООО "АРС-ИНЖЕНИРИНГ"   | ООО<br>"ЖК"Весенний                        |
| 13.07.2015<br>A41-51035/2015 | Коновалов С. А.<br>10 арбитражный апелляциями | Главное управление дорожного хозяйства<br>Московской области<br>Министерство имущественных отношений<br>Московской области | ООО<br>"ЖК"Весенний                        |
| 08.05.2015<br>A41-32304/2015 | Петрова О. О.<br>АС Московской области        | Шени Руслан Александрович  | ООО<br>"ЖК"Весенний                        |
| 13.01.2015<br>A41-401/2015   | Панкратьева Н. А.<br>АС Московской области    | ЗАО "Управляющая холдинговая компания<br>"Королевский Трубный Завод"   | ООО "АРС-<br>Строй"<br>ООО<br>"ЖК"Весенний |

|                               |   |  |  |
|-------------------------------|---|--|--|
|                               |   |  | ТРАНС<br>ГРУПП"<br>ООО "ЖК<br>"ВЕСЕННИЙ"     |
| 12.10.2015<br>A41-81501/2015  | Севостьянова Н. В.<br>АС Московской области | Главное управление дорожного хозяйства<br>Московской области | ООО<br>"ЖК"Весенний                          |
| 03.09.2015<br>A41-69495/2015  | Денисова Н. Д.<br>АС Московского округа     | Сологуб Сергей Владимирович<br>ОАО "Группа компаний "АРС"    | ООО<br>"ЖК"Весенний                          |
| 02.09.2015<br>A41-69016/2015  | Левкина О. В.<br>АС Московской области      | Ядыкин Александр Николаевич                                  | ООО<br>"ЖК"Весенний                          |
| 27.08.2015<br>A40-160230/2015 | Моисеева Ю. Б.<br>АС города Москвы          | ООО "АРС-Строй"<br>ООО "Сологуб и Партнеры"                  | ООО "ЖК<br>"ВЕСЕННИЙ"                        |
| 24.08.2015<br>A40-156086/2015 | Ильина Т. В.<br>АС города Москвы            | ООО "АРС-Строй"  | ООО "ЖК<br>"ВЕСЕННИЙ"                        |
| 21.08.2015<br>A40-155565/2015 | Савенков О. В.<br>9 арбитражный апелляциями | ООО "АРС-Строй"<br>ООО "Ремстройэкология"                    | ООО "ЖК<br>"ВЕСЕННИЙ"<br>ООО<br>"ЖК"Весенний |

ДОГОВОР №2-КНС-2014.Весенний 2.К3.И.1. УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Москва

05 ноября 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЖК «Весенний», зарегистрированное в городе Видное Московской области...

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Капиталь Лайвс Инвестиционные Фонды «Д.У.»...

1. ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЪЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации...

Право Застройщика на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) Жилого дома подтверждается следующими документами: - разрешением на строительство № К150527006-130 от 26 июля 2014 года...

1.2. Застройщик поручил свое право на право аренды земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020709-82 и 50:27:0020709-77...

1.3. Объект долевого строительства - жилые помещения (квартиры), указанные в Приложении №1 и в Приложении №2 к настоящему Договору...

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

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

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

- Инженерно-технические мероприятия не выполняются. При этом перегородки, ограждающие элементы, смонтированы по проекту.

- Холодные и горячие водоснабжение. Выполняется монтаж стояков с отводом без выполнения трубных разводок для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники и ванны, унитазы, стиральные машины и подключение смесителей на сантехнические приборы (ванны, умывальники, мойки, унитазы, мойки, смесители) не устанавливаются.

- Функциональная канализация. Стойки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей и подключены к заливной без выноса трубных разводок для подключения сантехнических приборов (унитазов, ванны, мойки). Работы по устройству трубных разводок для подключения сантехнических приборов выполняются Участником долевого строительства.

- Система отопления и вентиляция. Установка радиатора отопления.

- Электропроводка. Устанавливаются внутриквартирные щиты для механизации отдельных работ с установкой ограничительного аппарата потребления электроэнергии на вводе. Работы по устройству внутренней разводки выполняются Участником долевого строительства.

- Отделочные работы по квартирам. Устанавливаются входные двери. Устанавливаются оконные и дверные блоки. Остальные работы по отделке фасадов, балконов и лоджий, штукатурка выполняются ж.б. конструкцией с лоджией и остеклением. Канализация фасадная и обьеме стояков с установкой заглушек. Отделочные без установки терморегуляторов. Холодные водоснабжение и обьеме стояков без установки сантехнических приборов. Горячее водоснабжение в обьеме стояков без установки сантехнических приборов. Электропроводка. Установлены перегородки в внутриквартирной разводки и без установки заземлителей и электрозащиты. Устройство перегородок в туалетах.

У указателей инвестиционных прав Закрытого публичного инвестиционного фонда недвижимости «Капиталь-Инвестиция» и строительства 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 - Объект долевого строительства - сумма общей площади квартир и помещений на земельном участке (инвестируемая площадь), указанных в п. 1.3. настоящего Договора, которая определяется в соответствии с проектной документацией Застройщика.

1.7. Фактическая площадь - Объект долевого строительства - сумма общей площади квартир и помещений на земельном участке (фактическая площадь), которая устанавливается по замерам и определению соответствующим органом государственного учета и определяется в соответствии с кадастровым паспортом и порядком, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

1.8. Порядок определения фактической площади, указанной в п. 1.7. настоящего Договора, определяется в том числе, качеством 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 требованиями, предъявляемым к объектам долевого строительства жилого дома.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилое дома 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 публичного инвестиционного фонда недвижимости «Капиталь-Инвестиция» в строительстве и Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при получении разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

2.2. Срок ввода Жилого дома в эксплуатацию - не позднее 31 ноября 2016 года. Срок сдачи в эксплуатацию Объекта долевого строительства Участником долевого строительства - до 28 февраля 2017 года, но не позднее 01 (Шестидесяти) дней с даты ввода Жилого дома в эксплуатацию.

2.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инвентарного 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.

Документы изменения цены настоящего Договора по согласию Сторон.

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

3.3. Пиносиренка площади Объекта долевого строительства составляет 1 632,37 кв.м., что соответствует делевой сумме в размере 67 921 568 (Шестьдесят семь миллионов девятьсот двадцать одна тысяча девятьсот шестьдесят восемь) рублей 00 копеек. Указанная делевая 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 расторжения инвестированной и фактической площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.3. настоящего Договора, исходя из цены 1 кв. метра, указанной в п. 3.2. настоящего Договора.

3.6. Уплата делевой суммы, рассчитанной в результате определения фактической площади Объекта долевого строительства и площади, указанной в п. 3.5. настоящего Договора, производится Сторонами следующим образом:

3.6.1. Участник долевого строительства производит уплату (доплату) делевой 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 инвестированной и фактической площадями. Уплата (доплата) делевой суммы производится Застройщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения направления Застройщиком на Объект долевого строительства, указанного в п. 3.2. настоящего Договора.

3.6.2. Застройщик производит уплату (возврат) делевой 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 инвестированной и фактической площадями. Уплата (возврат) делевой суммы производится Застройщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения направления Застройщиком на Объект долевого строительства, указанного в п. 3.2. настоящего Договора.

3.7. Делевая сумма, указанная в соответствии с п. 3.4. настоящего Договора, и доплата (возврат) делевой суммы, 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, указанные в п. 3.2. настоящего Договора, исключительно в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями Федерального закона.

4.1.4. Предоставлять Участнику долевого строительства документы, подтверждающие целевое использование денежных средств, указанных в п. 3.2. настоящего Договора, по настоящему Договору в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты поступления соответствующего запроса.

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

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

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

4.1.7. Получить и использовать 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 можно кадастрового паспорта на Объект долевого строительства или жилого 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. Приступить 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 сообщить об этом Застройщику.

4.2.4. При обращении за государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства оговоренно подать заявление о регистрации права общей долевой собственности на объект долевого строительства.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства, за исключением обязательств, указанных во 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 кадастровый учет, а также выражает свое согласие на внесение соответствующих изменений в Договор аренды земельного участка, заключенной 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. Обратиться в соответствующий орган государственного учета для определения фактической площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства.

5.2.4. Обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по 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 Застройщик.

5.2.5. Потребовать от Застройщика предоставить документы, подтверждающие целевое использование денежных средств, указанных в п. 3.2. настоящего Договора, 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 неустойки.

6.2. В случае непредоставления документов, предусмотренных пп. 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 уведомляет Застройщика по телефону (номер) в размере одной трети от стоимости приобретаемого объекта недвижимости, действующей на день исполнения обязательства, от суммы первоначального платежа за каждый день просрочки, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уведомляет Участника долевого строительства по телефону (номер) в размере одной трети от стоимости приобретаемого объекта недвижимости, действующей на день исполнения обязательства, от суммы первоначального платежа за каждый день просрочки.

#### 7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по письменному Соглашению Сторон и передаточному акту.

7.2. Перевод Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения и успешном 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 и соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан присутствовать и его принятию в течение 7 (Семь) рабочих дней со дня получения указанного сообщения, и при отсутствии замечаний к качеству переданного Объекта долевого строительства, принятию Объекта долевого строительства в течение 7 (Семь) рабочих дней.

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

7.6. При условии Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 7.5. настоящего Договора) Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного в п. 7.3. настоящего Договора, вправе составить по истечении 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства со дня составления одностроннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.7. Стороны договорились, что в случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлением от условий настоящего Договора, применяемые 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 порядке отказаться от исполнения Договора полностью или в части в следующих случаях:

- введении в отношении Застройщика процедуры банкротства в рамках дела о банкротстве,
- существенного расхождения между инвестированной и фактической площадью земель на участке, входящий 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 передела Застройщиком срока ввода Жилого дома в эксплуатацию, установленного в п. 2.2. настоящего Договора, более чем на 3 (Три) месяца;
- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством,

либо 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 поводу неисполненных Участником долевого строительства денежных средств и уплаты неустоек регулируются положениями действующего законодательства.

#### 9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требования по Договору ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства Застройщику, либо в одностороннем порядке акта на передачу Участнику долевого строительства. Настоящим Застройщик выражает свое согласие на передачу Участником долевого строительства акта любому лицу.

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

9.3. Уступка Участником долевого строительства прав требования по Договору иного лица, лицу доукупается 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 возмещения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, с иных неисполненных обязательств, предусмотренных с Договором и (или) федеральными законами денежных средств, за счет принадлежащих ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств, с момента государственной регистрации Договора отчитывается по форме, утвержденной в установленном порядке, но не позднее 45 (45) рабочих дней с даты подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, с указанием размера суммы, подлежащей возврату, в виде перечня муниципальных районов, сельских поселений, расположенных по адресу: Московская область, Подольский муниципальный район, сельское поселение Давыдовское, н/п. Давыдовское, кадастровые номера 50:27:00270709:82 и 50:27:00270709:77, земельный участок Жилой дом, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства.

10.2. Удостоверение требований Участника долевого строительства за счет денежных средств 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 Общественной ограниченной ответственностью «БАДП-страхования».

Застрахован в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора обязанностью до сведения Участника долевого строительства условия страхования, сведения и страховой организации, которая осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика, а также предоставлять Участнику долевого строительства возможность ознакомления с гражданской ответственности Застройщика по настоящему Договору.

#### 11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

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

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны Договора отнесены также: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.); температур, 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 неформативные акты органов власти и управления, в том числе акты бездействия, препятствующие исполнению Сторонами Договора своих обязательств; боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выйдут за рамки разумного контроля Сторон.

11.3. При этом срок выполнения обязательств отменяется соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, являющиеся таковыми обстоятельствами.

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

#### 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

Приложение № 1  
к Договору №2/ЗКК-2014/Весенний 2/КЗ  
участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от 05 ноября 2014 г.

Перечень квартир, входящих в Объект долевого строительства

| № п/п        | Корпус | Секция | № квартиры | Этаж | Код-во комнаты | Жилая площадь квартиры (кв.м.) | Общая площадь квартиры, без учета площади долевых/балкона/площадь (кв.м.) | Общая площадь квартиры с учетом площади долевых/площадь (инвестируемая площадь) (кв.м.) | Стоимость иная (руб.) |
|--------------|--------|--------|------------|------|----------------|--------------------------------|---|---|-----------------------|
| 1            | 3      | 2      | 200        | 4    | 1              | 18,42                          | 37,61   | 41,32   | 1 718 012,00          |
| 2            | 3      | 2      | 209        | 6    | 2              | 28,92                          | 54,26   | 57,56   | 2 394 496,00          |
| 3            | 3      | 2      | 210        | 6    | 1              | 16,00                          | 36,55   | 43,13   | 1 794 208,00          |
| 4            | 3      | 2      | 218        | 8    | 1              | 16,00                          | 36,55   | 43,13   | 1 794 208,00          |
| 5            | 3      | 2      | 223        | 10   | 3              | 53,77                          | 85,94   | 93,02   | 3 869 632,00          |
| 6            | 3      | 2      | 224        | 10   | 1              | 18,42                          | 37,61   | 41,32   | 1 718 012,00          |
| 7            | 3      | 2      | 245        | 15   | 2              | 28,92                          | 54,26   | 57,56   | 2 394 496,00          |
| 8            | 3      | 2      | 273        | 22   | 2              | 28,92                          | 54,26   | 57,56   | 2 394 496,00          |
| 9            | 3      | 3      | 287        | 4    | 1              | 28,69                          | 60,09   | 67,63   | 2 813 408,00          |
| 10           | 3      | 3      | 288        | 4    | 2              | 19,17                          | 37,77   | 41,35   | 1 720 160,00          |
| 11           | 3      | 3      | 290        | 4    | 2              | 28,69                          | 58,38   | 66,33   | 2 789 328,00          |
| 12           | 3      | 3      | 296        | 6    | 1              | 19,17                          | 37,77   | 41,35   | 1 720 160,00          |
| 13           | 3      | 3      | 305        | 8    | 1              | 16,45                          | 38,94   | 44,14   | 1 619 960,00          |
| 14           | 3      | 3      | 306        | 8    | 2              | 28,69                          | 58,38   | 63,88   | 2 574 208,00          |
| 15           | 3      | 3      | 311        | 10   | 2              | 28,69                          | 60,09   | 67,63   | 2 813 408,00          |
| 16           | 3      | 3      | 313        | 10   | 1              | 16,45                          | 38,94   | 44,14   | 1 619 960,00          |
| 17           | 3      | 3      | 327        | 14   | 2              | 28,69                          | 60,09   | 67,63   | 2 813 408,00          |
| 18           | 3      | 3      | 329        | 14   | 2              | 28,69                          | 58,38   | 63,88   | 2 574 208,00          |
| 19           | 3      | 3      | 331        | 15   | 2              | 28,69                          | 60,09   | 67,63   | 2 813 408,00          |
| 20           | 3      | 3      | 344        | 18   | 1              | 19,17                          | 37,77   | 41,35   | 1 720 160,00          |
| 21           | 3      | 4      | 366        | 4    | 1              | 18,45                          | 40,24   | 44,14   | 1 836 224,00          |
| 22           | 3      | 4      | 367        | 4    | 1              | 15,98                          | 38,56   | 42,14   | 1 753 024,00          |
| 23           | 3      | 4      | 368        | 4    | 1              | 19,04                          | 38,01   | 41,55   | 1 728 480,00          |
| 24           | 3      | 4      | 378        | 6    | 1              | 19,04                          | 38,01   | 41,55   | 1 728 480,00          |
| 25           | 3      | 4      | 379        | 6    | 3              | 46,17                          | 80,81   | 85,06   | 3 538 496,00          |
| 26           | 3      | 4      | 385        | 8    | 3              | 42,80                          | 76,20   | 79,70   | 3 315 520,00          |
| 27           | 3      | 4      | 388        | 8    | 1              | 19,04                          | 38,01   | 41,55   | 1 728 480,00          |
| 28           | 3      | 4      | 395        | 10   | 3              | 42,80                          | 76,20   | 79,70   | 3 315 520,00          |
| 29           | 3      | 4      | 396        | 10   | 1              | 18,45                          | 40,24   | 44,14   | 1 836 224,00          |
| 30           | 3      | 4      | 476        | 14   | 1              | 18,45                          | 40,24   | 44,14   | 1 836 224,00          |
| <b>Итого</b> |        |        |            |      |                |                                |   | <b>1 632,73</b>   | <b>67 921 568,00</b>  |

Всего: 1 632,73 (Одна тысяча шестьсот тридцать две целых семьдесят три сотых) кв.м. инвестируемой площади Объекта долевого строительства на сумму: 67 921 568 (Шестыдесят семь миллионов девятьсот двадцать одна тысяча пятьсот шестьдесят восемь) рублей 00 копеек.

Документ №2/ЗКК-2014/Весенний 2/КЗ (Участник в долевом строительстве многоквартирного дома от 05 ноября 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 понимается как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

12.3. В случае возникновения спора по спорным вопросам по 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 локальными актами создаваемой Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации.

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

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, экземпляр №3, 4, 5 - для Участника долевого строительства, один из которых для передачи специализированному депозитарию - ООО «СДК «Гарант».

12.8. Передача 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. Видное, ул. Восстания, дом 54  
Е-мейл: sdn@skd-ltd.ru, факс: 7 (495) 221-11-34  
ИНН 3003096638, КПП 500301001, ОГРН 102717036  
р/с 40702810640020005662 в ОАО «Сбербанк России» г. Москва,  
БИК 3010181040000000225, БИК 04452525

Генеральный директор  Р.А. Шейн

**Участник долевого строительства**  
ООО «УК Капиталь ПИФ» «Л.У.» (ЭПИФ недвижимости «Капиталь-инвестиция в строительство») Место нахождения: 123100, г. Москва, Красносельская область, д. 6  
ИНН 7702513045, КПП 770301001, ОГРН 04151768  
р/с 40701810162000008716 в ОАО Банк «Петрокоммерс», г. Москва  
БИК 30101810700000000352, БИК 044525352

Генеральный директор  Р.Н. Шемелюк

СОП ЛАСОВАНО

ООО «СДК «Гарант»

По Договорности № 165 от 25.12.2013 г.

Приложение № 2  
к Договору №2/КНС-2014/Весенний 2/КЗП11  
участка в долине строительства  
многоквартирного дома  
от 05 ноября 2014 г.

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



Таблица площадей квартир

| № квартиры | Секция | Этаж | Кол-во комнат | Жилая площадь квартиры (кв.м.) | Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (кв.м.) |
|------------|--------|------|---------------|--------------------------------|--|
| 200        | 2      | 4    | 1             | 18,42                          | 37,64  |



Примечание:

- кв. 200, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

Приложение № 2  
к Договору №2/КНС-2014/Весенний 2/КЗП11  
участка в долине строительства  
многоквартирного дома  
от 05 ноября 2014 г.

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

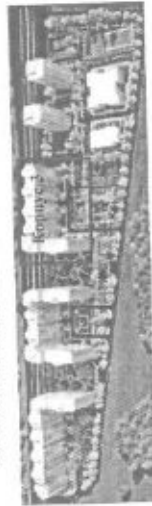


Таблица площадей квартир

| № квартиры | Секция | Этаж | Кол-во комнат | Жилая площадь квартиры (кв.м.) | Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (кв.м.) |
|------------|--------|------|---------------|--------------------------------|--|
| 209        | 2      | 6    | 2             | 28,92                          | 41,26  |
| 210        | 2      | 6    | 1             | 16,00                          | 16,55  |



Примечание:

- кв. 209, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 210, подлежащая передаче Участнику долевого строительства



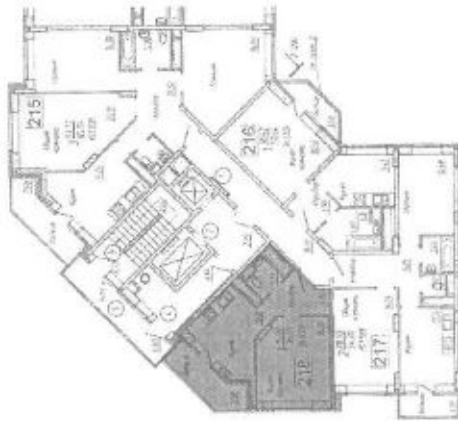
Документ №2/КНС-2014/Весенний 2/КЭЗН участка в области строительства многоквартирного дома от 05 ноября 2014 г.  
 Приложение № 2  
 к Договору №2/КНС-2014/Весенний 2/КЭЗН  
 участка в области строительства  
 многоквартирного дома  
 от 05 ноября 2014 г.

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



Таблица планировки квартир

| № квартиры | Секция | Этаж | Кол-во комнат | Жилая площадь квартиры (кв.м.) | Общая площадь квартиры, без учета площади подлежащего долевого участия (кв.м.) |
|------------|--------|------|---------------|--------------------------------|--|
| 218        | 2      | 8    | 1             | 16,00                          | 36,25  |



Примечание:

■ кв. 218, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

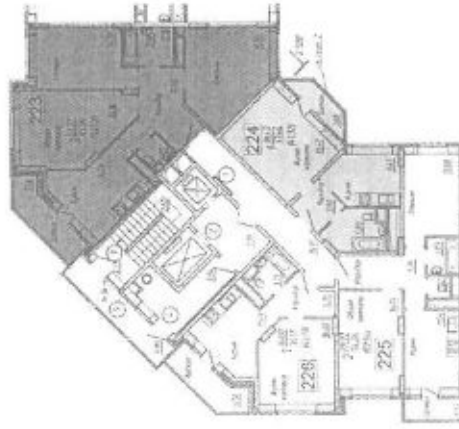
Документ №2/КНС-2014/Весенний 2/КЭЗН участка в области строительства многоквартирного дома от 05 ноября 2014 г.  
 Приложение № 2  
 к Договору №2/КНС-2014/Весенний 2/КЭЗН  
 участка в области строительства  
 многоквартирного дома  
 от 05 ноября 2014 г.

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



Таблица планировки квартир

| № квартиры | Секция | Этаж | Кол-во комнат | Жилая площадь квартиры (кв.м.) | Общая площадь квартиры, без учета площади подлежащего долевого участия (кв.м.) |
|------------|--------|------|---------------|--------------------------------|--|
| 223        | 2      | 10   | 3             | 53,77                          | 85,94  |
| 224        | 2      | 10   | 1             | 18,42                          | 37,64  |

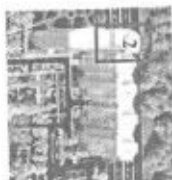


Примечание:

■ кв. 223, подлежащая передаче Участнику долевого строительства  
 ■ кв. 224, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

Приложение № 2  
к Договору №2/КНС-2014/Весенний 2/КЭИ  
участия в долевой строительстве  
многоквартирного дома  
от 05 ноября 2014 г.

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



Планировка помещений квартиры

| №<br>квартиры | Сестрой | Этаж | Квадро<br>комнат | Жилая<br>площадь<br>квартиры<br>(кв.м.) | Общая площадь<br>квартиры, без<br>учета площади<br>лестничной клетки<br>(кв.м.) |
|---------------|---------|------|------------------|---|---|
| 216           | 2       | 15   | 2                | 28,92                                   | 54,26   |

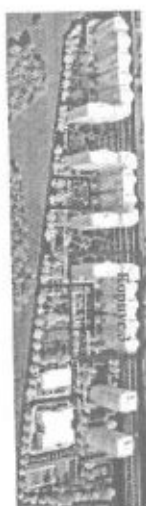


Примечание:

кв. 216, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

Приложение № 2  
к Договору №2/КНС-2014/Весенний 2/КЭИ  
участия в долевой строительстве  
многоквартирного дома  
от 05 ноября 2014 г.

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



Планировка помещений квартиры

| №<br>квартиры | Сестрой | Этаж | Квадро<br>комнат | Жилая<br>площадь<br>квартиры<br>(кв.м.) | Общая площадь<br>квартиры, без<br>учета площади<br>лестничной клетки<br>(кв.м.) |
|---------------|---------|------|------------------|---|---|
| 213           | 2       | 27   | 2                | 28,92                                   | 54,26   |



Примечание:

кв. 213, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

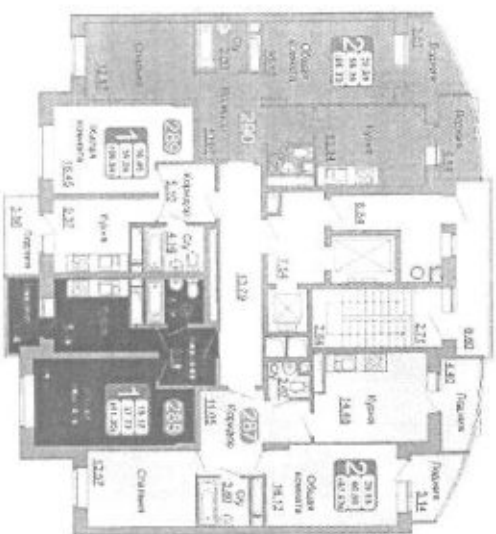
Приложение № 2  
к Договору №2/КНС-2014/Всесенний-2 КЗН  
участия в долевой собственности  
многоквартирного дома  
от 05 ноября 2014 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местонахождения  
на плане созданного Жилого дома и планировкой помещений Объекта долевого строительства



Таблица планировки квартиры

| № квартиры | Основа | Этаж | Кол-во комнат | Жилая площадь, планировка квартиры (кв.м.) | Общая площадь квартиры, без учета площади доминирующей (кв.м.) |
|------------|--------|------|---------------|--|--|
| 287        | 3      | 4    | 2             | 28,69                                      | 60,09  |
| 288        | 3      | 0    | 1             | 19,17                                      | 37,77  |
| 290        | 3      | 4    | 2             | 28,69                                      | 58,38  |



Примечание:

- кв. 287, выделена перекрестие Участнику долевого строительства
- кв. 288, выделена перекрестие Участнику долевого строительства
- кв. 290, выделена перекрестие Участнику долевого строительства

Приложение № 2  
к Договору №2/КНС-2014/Всесенний-2 КЗН  
участия в долевой собственности  
многоквартирного дома  
от 05 ноября 2014 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местонахождения  
на плане созданного Жилого дома и планировкой помещений Объекта долевого строительства

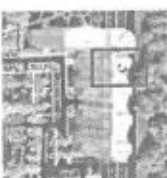
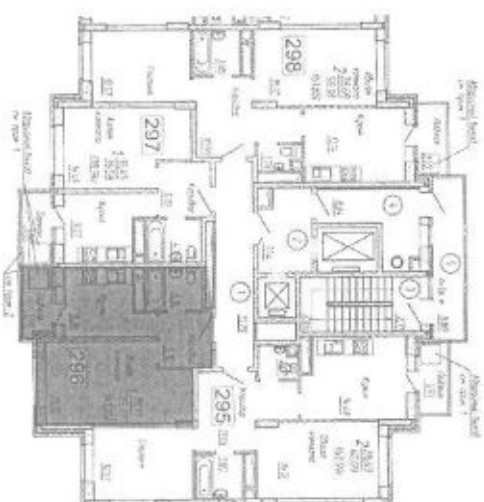


Таблица планировки квартиры

| № квартиры | Основа | Этаж | Кол-во комнат | Жилая площадь, планировка квартиры (кв.м.) | Общая площадь квартиры, без учета площади доминирующей (кв.м.) |
|------------|--------|------|---------------|--|--|
| 296        | 3      | 6    | 1             | 19,17                                      | 37,77  |



Примечание:

- кв. 296, выделена перекрестие Участнику долевого строительства

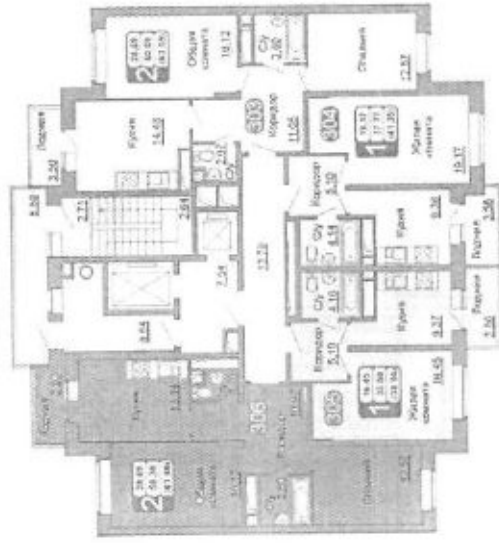
Приложение № 2  
к Договору №2/КДН-2014/Весенний 2/КЗ/И  
участия в долевой строительстве  
многоквартирного дома  
от 05 ноября 2014 г.

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



Таблица планировки квартир

| № квартиры | Секция | Этаж | Кол-во комнат | Жилая площадь квартиры (кв.м.) | Общая площадь квартиры, без учета площади доли в балансе (кв.м.) |
|------------|--------|------|---------------|--------------------------------|--|
| 305        | 3      | 8    | 1             | 16,15                          | 35,08  |
| 306        | 3      | 8    | 2             | 28,69                          | 58,38  |



Примечание:  
 \* кв. 305, подлежащая передаче Участнику долевого строительства  
 \* кв. 306, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

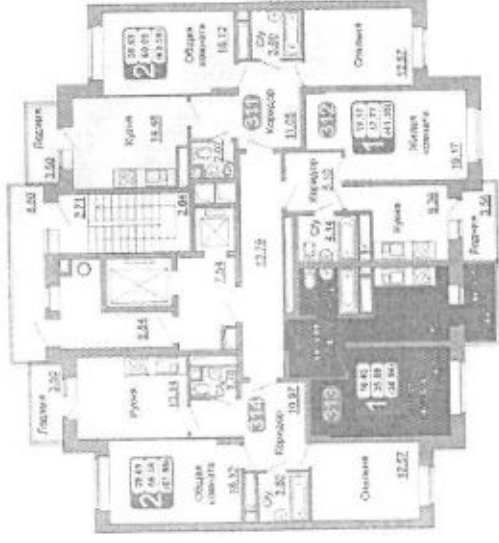
Приложение № 2  
к Договору №2/КДН-2014/Весенний 2/КЗ/И  
участия в долевой строительстве  
многоквартирного дома  
от 05 ноября 2014 г.

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



Таблица планировки квартир

| № квартиры | Секция | Этаж | Кол-во комнат | Жилая площадь квартиры (кв.м.) | Общая площадь квартиры, без учета площади доли в балансе (кв.м.) |
|------------|--------|------|---------------|--------------------------------|--|
| 311        | 3      | 10   | 2             | 28,69                          | 60,09  |
| 313        | 3      | 10   | 1             | 16,45                          | 35,08  |



Примечание:  
 \* кв. 311, подлежащая передаче Участнику долевого строительства  
 \* кв. 313, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

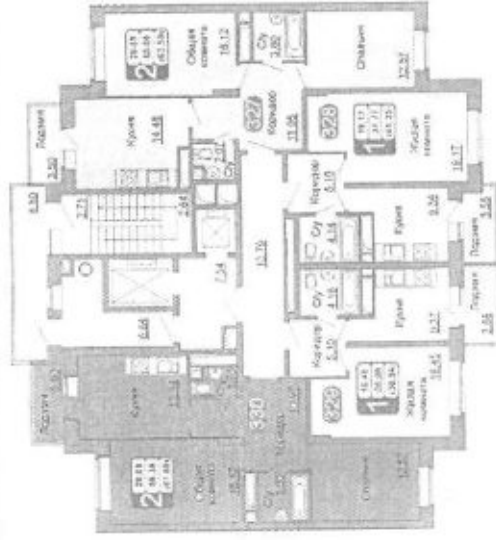
Приложение № 2  
к Договору №2/КНС-2014/Весенний-2-КЗ/И  
участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от 05 ноября 2014 г.

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



Таблица площадей квартир

| № квартиры | Секция | Этаж | Кол-во комнат | Жилая площадь квартиры (кв.м.) | Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (кв.м.) |
|------------|--------|------|---------------|--------------------------------|--|
| 327        | 3      | 13   | 2             | 28,69                          | 50,09  |
| 330        | 3      | 14   | 2             | 28,69                          | 58,38  |



Примечание:  
- кв. 327, подлежащая передаче Участнику долевого строительства  
- кв. 330, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

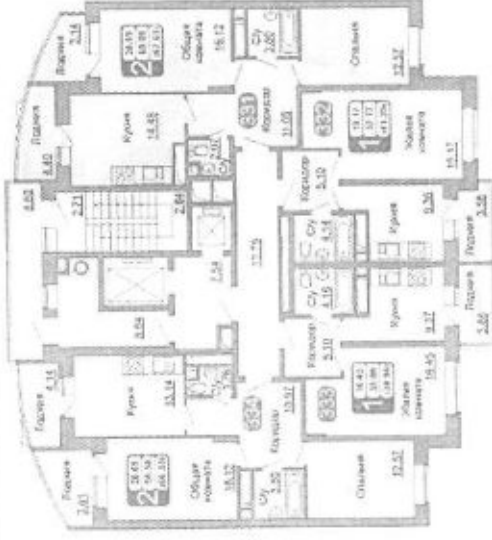
Приложение № 2  
к Договору №2/КНС-2014/Весенний-2-КЗ/И  
участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от 05 ноября 2014 г.

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



Таблица площадей квартир

| № квартиры | Секция | Этаж | Кол-во комнат | Жилая площадь квартиры (кв.м.) | Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (кв.м.) |
|------------|--------|------|---------------|--------------------------------|--|
| 331        | 3      | 15   | 2             | 28,69                          | 50,09  |



Примечание:  
- кв. 331, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

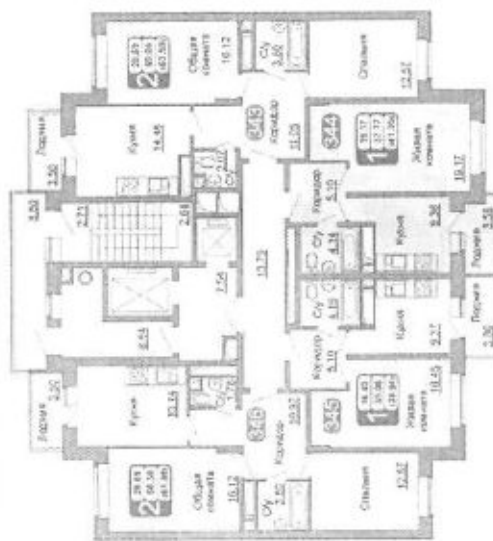
Приложение № 2  
к Договору №2/КНС-2014/Весенний 2/КЗН  
участка и долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от 05 ноября 2014 г.

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



Таблица площади квартир

| № квартиры | Секция | Этаж | Кол-во комнат | Жилая площадь квартиры (кв.м.) | Общая площадь учета площади долевых долей (кв.м.) |
|------------|--------|------|---------------|--------------------------------|---|
| 344        | 3      | 18   | 1             | 19,17                          | 37,77   |



Примечание:  
- кв. 344, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

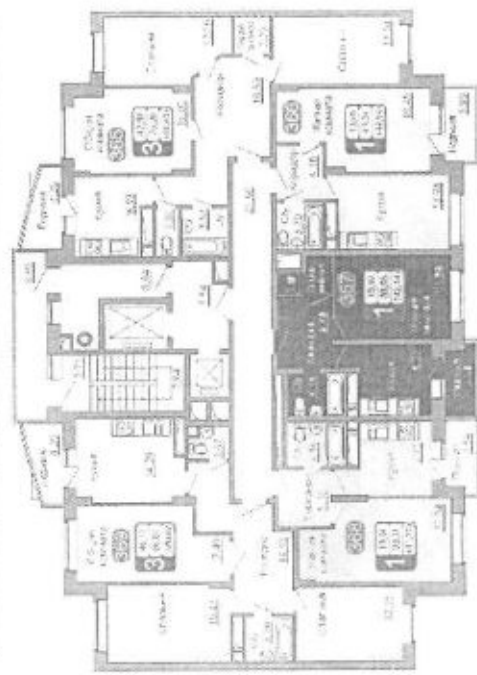
Приложение № 2  
к Договору №2/КНС-2014/Весенний 2/КЗН  
участка и долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от 05 ноября 2014 г.

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



Таблица площади квартир

| № квартиры | Секция | Этаж | Кол-во комнат | Жилая площадь квартиры (кв.м.) | Общая площадь учета площади долевых долей (кв.м.) |
|------------|--------|------|---------------|--------------------------------|---|
| 366        | 4      | 4    | 1             | 18,45                          | 40,24   |
| 367        | 4      | 4    | 1             | 15,98                          | 38,56   |
| 368        | 4      | 4    | 1             | 19,64                          | 38,01   |



Примечание:  
- кв. 366, подлежащая передаче Участнику долевого строительства  
- кв. 367, подлежащая передаче Участнику долевого строительства  
- кв. 368, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

Договор №2/КИС-2014/Весенний 2/К3/И  
 Приложение № 2  
 к Договору №2/КИС-2014/Весенний 2/К3/И  
 участия в долевом строительстве  
 многоквартирного дома  
 от 05 ноября 2014 г.

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

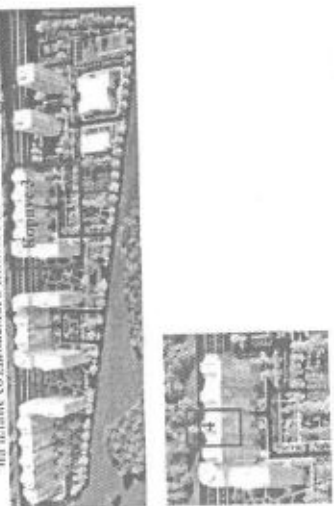
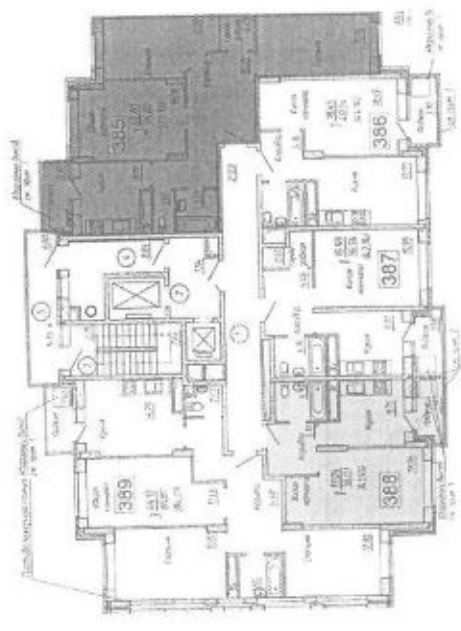


Таблица планировки квартир

| № квартиры | Секция | Этаж | Кол-во комнат | Жилая площадь квартиры (кв.м.) | Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (кв.м.) |
|------------|--------|------|---------------|--------------------------------|--|
| 385        | 4      | 8    | 3             | 42,80                          | 76,20  |
| 388        | 4      | 8    | 1             | 19,04                          | 38,01  |



Примечание:  
 - кв. 385, подлежащая передаче Участнику долевого строительства  
 - кв. 388, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

Договор №2/КИС-2014/Весенний 2/К3/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома  
 Приложение № 2  
 к Договору №2/КИС-2014/Весенний 2/К3/И  
 участия в долевом строительстве  
 многоквартирного дома  
 от 05 ноября 2014 г.

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

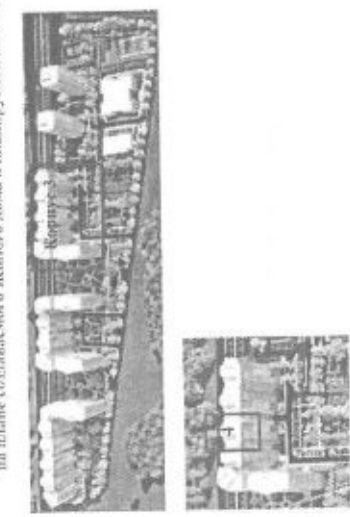
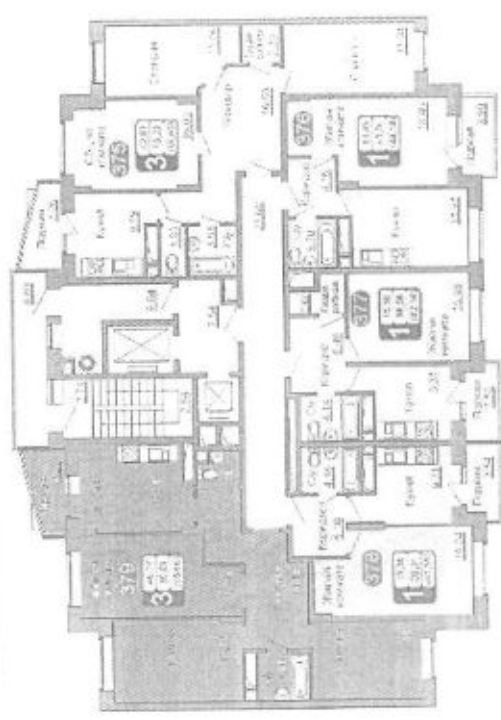


Таблица планировки квартир

| № квартиры | Секция | Этаж | Кол-во комнат | Жилая площадь квартиры (кв.м.) | Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (кв.м.) |
|------------|--------|------|---------------|--------------------------------|--|
| 378        | 4      | 6    | 3             | 46,17                          | 80,81  |
| 379        | 4      | 6    | 3             | 46,17                          | 80,81  |



Примечание:  
 - кв. 378, подлежащая передаче Участнику долевого строительства  
 - кв. 379, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

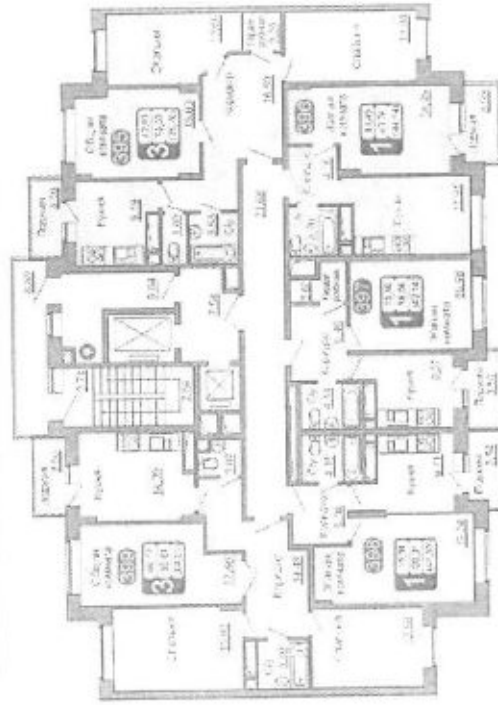
Приложение № 2  
к Договору №2/МК-2014/Весенний 2/КЗ/И  
участки в составе строительного  
комплекса многоквартирных домов  
от 05 ноября 2014 г.

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



Таблица планировки квартир

| № квартиры | Секции | Этаж | Кол-во комнат | Жилая площадь квартиры (кв.м.) | Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (кв.м.) |
|------------|--------|------|---------------|--------------------------------|--|
| 395        | 4      | 10   | 3             | 42,80                          | 76,20  |
| 396        | 4      | 10   | 1             | 18,45                          | 40,24  |



Примечание:  
- кв. 395, подлежащая передаче Участнику долевого строительства  
- кв. 396, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

Приложение № 2  
к Договору №2/МК-2014/Весенний 2/КЗ/И  
участки в составе строительного  
комплекса многоквартирных домов  
от 05 ноября 2014 г.

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



Таблица планировки квартир

| № квартиры | Секции | Этаж | Кол-во комнат | Жилая площадь квартиры (кв.м.) | Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (кв.м.) |
|------------|--------|------|---------------|--------------------------------|--|
| 416        | 4      | 14   | 1             | 18,45                          | 40,24  |



Примечание:  
- кв. 416, подлежащая передаче Участнику долевого строительства



ДОГОВОР №1/КДК-2014/Весенний 2.КЭЗ.Р  
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 основными государственными регистрационными номером 1115003008196 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 012718908), являющееся идентификационный номер налогоплательщика 5003096638, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Общества 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 именуемого «КапиталЪ-инвестиции в строительстве», зарегистрированное в городе Москве Межрайонной инспекцией ФНС России №46 по городу Москве 08 января 2004 года за основными государственными регистрационными номером 10477960009128 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 008176077), именуемое идентификационный номер налогоплательщика 7702513045, именуемое в дальнейшем «Участник», действующего в строительстве, в лице Генерального директора Общества Шеняева Романа Николаевича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом именуемого «КапиталЪ-инвестиции в строительстве», зарегистрированного 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 долевым строительстве, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем.

1. ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с положениями 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).

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

- разрешение на строительство № RC.50527006-130 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, № 66/Ав/2011 от 24 мая 2011 года, заключенный между Комитетом по управлению имуществом Администрации Подольского муниципального района и Обществом с ограниченной ответственностью «СТРОЙМОНОЛИТ»;
- договор №81 от 05 октября 2011 года передачи права и обязанности по договору аренды земельного участка № 66/Ав/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 права и обязанности по договору аренды земельного участка №66/Ав/2011 от 24 мая 2011 года;
- договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, № 66/Бв/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 права и обязанности по договору аренды земельного участка № 66/Бв/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 права и обязанности по договору аренды земельного участка №66/Бв/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, именуемое 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, переименовой этажности со встроенными помещениями общественного назначения, корпус №3, секции 1, 3, 4, 5, 6 – 20 этажная, секция 2 – 23 этажная, расположенном по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Давоское, п. Соколовый Бор (адрес в соответствии с разрешениями 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, подлежащее передаче Застройщиком Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию

Сторонам договор передан в полном объеме. В соответствии с условиями договора, участник вносит денежные средства на строительство многоквартирного дома. Стороны несут ответственность за соблюдение сроков строительства и качества работ. Договор подписан в 2 экземплярах, по одному экземпляру для каждой из сторон. Подписи: [подпись], [подпись]. Место: [подпись]. Дата: 25.08.2014.

Всего пронумеровано,  
и скреплено печатью  
26 (Двадцать шесть)

Генеральный директор  
М.П.  
Генеральный директор

Р.И. Шеметков  
Р.А. Шени

МП

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:

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

- Холодная и горячая водоснабжение. Выпускается монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводок для подключения сантехнических приборов.

- Сантехоборудование (ванна, унитазы и раковины, умывальники и раковины, унитазы, отводы, смесители) не устанавливается. Квартирные счетчики расхода горячей и холодной воды не устанавливаются и передаются Участнику долевого строительства по месту установки за счет собственных средств Участника долевого строительства.

- Фасадная отделка. Стены канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с подложками заглушками без выполнения трубных разводок для подключения сантехнических приборов (унитаз, ванна, мойка). Работы по устройству трубных разводок для подключения сантехнических приборов выполняются Участником долевого строительства.

- Системы отопления и вентиляции. Установка радиатора отопления.

- Электропроводные работы и оборудование. Устанавливаются индивидуальтерные щитки для механизации отделочных работ с установкой организованного вентилирования электропроводки на 16А.

Работы по устройству внутренней разводки выполняются Участником долевого строительства. Электропроводные работы не предоставляются и не устанавливаются.

- Отделочные работы по квартирам. Установка входных дверей. Установка оконных и дверных блоков, остекление балконов и лоджий. Штукатурка примыкания ж.б.конструкций с заделкой всех отступов. Кладочная факельная и объемная установка заглушек. Отопление без установок терморегуляторов. Холодное водоснабжение в объеме стояков без установки сантехнических приборов. Горячее водоснабжение в объеме стояков без установки сантехнических приборов. Электропроводные работы без внутрияквартирной разводки и без установки электрораздаточных устройств. Устройство перегородок в санузлах.

У владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «КапиталЪ-инвестиции и строительство» при возникновении права собственности на Объект долевого строительства оговоренному возникает долг в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, который не может быть отчужден или передан 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 площадь их лоджий 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 или балконов (фактическая площадь), которая устанавливается по завершении строительства соответствующим органом государственного учета и определяется в соответствии с кадастровым документом в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

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

1.9. Количество 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 и состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «КапиталЪ-инвестиции и строительство», а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при выполнении 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 за цену 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства.

Допущены изменения цены настоящего Договора по согласию Сторон.

3.2. Цена 1 кв.м. площади (инвестируемой и фактической) Объекта долевого строительства составляет 25 400 (двадцать 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 66 197 560 (Шестидесять шесть миллионов сто девяносто семь тысяч пятьсот шестьдесят) рублей 00 копеек. Указанная денежная сумма оплачивается Участником долевого строительства в счет цены указанного 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 расторжения инвестируемой и фактической площади Объекта долевого строительства, Стороны произведут 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, составивших 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, составивших 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 (доплат) денежной суммы, 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, указанные в Участниковой долевого строительства, в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями федерального закона.

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

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

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

Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется соответствующим составлением 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 зарегистрированного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства в порядке и сроки, указанные в соответствующем требовании.

Означенные для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства документы, подготавливаемые Фирм 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 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, 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 (Семь) 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 к государственной регистрации 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. Оказывать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.2. Выносить назначения и доплаты в проект строительства.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Сократить срок строительства в строительстве (создании) Объекта долевого строительства.

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

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

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

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

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

5.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пеню) в размере одной тысячной 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 полномочному 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 и установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до 28 февраля 2017 года, 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 приему в течение 7 (Семь) рабочих дней со дня получения указанного сообщения и, при отсутствии замечаний к качеству передаваемого Объекта долевого строительства, принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семь) рабочих дней.

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

7.6. При 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 применяется 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, привнесшим 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. РАСТВОРЕНИЕ ДОГОВОРА

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

- вступления в отношении Застройщика процедуры наблюдения в рамках дела о банкротстве,
- существенного расхождения между известваемой 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 взаимопозиции Сторон по имуществу 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 требования по Договору этому лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора, либо с одобрением переводом долга на нового участника долевого строительства. Настоящим Застройщик выражает свое согласие на перевод Участником долевого строительства долга любому лицу.





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:

- Внутренние перегородки не выполняются. При этом перегородки, ограничивающие санузел, 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 устанавливаются вертикально в заштукатуренный канал. Сантехоборудование (ванна, умывальник, компакт - унитаз, мойка, смесители) не устанавливается. Квартирные счетчики расхода горячей и холодной воды не устанавливаются и передается Участнику долевого строительства помещения для установки за счет собственных средств Участника долевого строительства.

- Функциональная канализация. Стоки канализации выполняются с установкой вертикальных фасонных частей в подвешенных заглушках без выполнения трубных разводов для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек). Работы по устройству трубных разводов для подключения сантехприборов выполняются Участником долевого строительства.

- Системы отопления и вентиляции. Установка радиатора отопления

- Электромонтажные работы и оформление. Устанавливаются электрощитовые щиты для подключения отопительных работ с установкой ограничивающего аппарата потребления электроэнергии на 16А. Работы по устройству внутренней разводки выполняются Участником долевого строительства. Электрические щиты Застройщиком не предоставляются и не устанавливаются.

- Отделочные работы по квартирам. Установки входных дверей. Установка оконных и дверных блоков, остекление балконов и лоджий. Штукатурка примыкания ж.б.конструкций к стальной век отступной. Канализация, фасадные и объемные стояки с установкой заглушек. Отопление без установок терморегуляторов. Холодное водоснабжение в объеме стояков без установок сантехприборов. Горячее водоснабжение в объеме стояков без установок сантехприборов. Электромонтажные работы без антуражквартирной разводки и без установки электрощитов и электроарматуры. Устройство перегородок в санузлах.

У владельца инвестиционных прав Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Кангалай-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 оштрафована 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 площадей их лоджий и/или балконов (инвестируемая площадь), указанных в п. 1.3. настоящего Договора, площадью их лоджий и/или балконов (инвестируемая площадь) указанного 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 площадей 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, в части Объекта долевого строительства в виде отделимой квартиры.

1.9. Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать требованиям технических регламентов, предусмотренных законодательством в сфере долевого строительства (сpecially) 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 «Кангалай-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 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 шесть тысяч двести пятьдесят 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 условной Участишки долевого строительства денежной суммой, 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 и в порядке, указанном в п. 3.5. настоящего Договора, производится Сторонами следующим образом:

3.6.1. Участник долевого строительства производит уплату (доплату) денежной суммой, рассчитанную как произведение цены 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, на количество квадратных метров, составивших разницу между фактической и инвестируемой площадью. Уплата (доплата) денежной суммой 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 суммой, рассчитанную как произведение цены 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, на количество квадратных метров, составивших разницу между инвестируемой и фактической площадью. Уплата (возврат) денежной суммой 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, привлекаемые 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, привлеченных Участником долевого строительства по настоящему Договору, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты поступления соответствующего запроса.

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

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

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

4.1.7. Получителю 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 в порядке и сроки, установленные актом или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в порядке и сроки, указанные в соответствующем требовании.

Обязавшемся, подтверждающих 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 (Пять) 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 оплатить цену настоящего Договора.  
4.2.2. Присутствовать в приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение 7 (Семь) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

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

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

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта и 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 выделению земельного участка под Объектом долевого строительства и постановку его на кадастровый учет, а также выражает свое согласие на внесение соответствующих изменений в Единый архив земельного участка, заключенный между собственником земельного участка и Застройщиком.

## 5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Обязать Участника долевого строительства солидарные и регрессивные 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 (цен) общего объема Объекта долевого строительства.

5.2.4. Обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области и заявлению 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 наличие использования денежных средств, уплаченных 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 тысячной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, и пеня, предусмотренная 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 тысячной 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 подписанному Сторонами передаточному акту.

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

7.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до 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 (создания) Жилого дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства и передаче, обязан присутствовать к его принятию в течение 7 (Семь) рабочих дней со дня получения указанного сообщения и, при отсутствии заявления в течение переданного Объекта долевого строительства, принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семь) рабочих дней.

7.5. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в п. 1.9. настоящего Договора и 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 условии Участником 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 случаев, указанных 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 раск службой гбелн Объекта долевого строительства признается переключением в Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.7. Стороны договорились, что в случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлением от условий настоящего Договора, приведшим 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 волеизъявительном порядке отказаться от исполнения Договора полностью или в части в следующих случаях:

- введени в отношении Застройщика процедуры банкротства в рамках дела о банкротстве;
- существенного расхождения между инвестированной и фактической площадью любой из квартир, входящей в Объект долевого строительства согласно п. 1.3 Договора, при этом существенным признается увеличение площади более чем на 20 (Двадцать) процентов или уменьшение более чем на 10 (Десять) процентов;
- в случае переоса 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 взаиморасчетами 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 требования по Договору, иному лицу допускается только после уплаты им Застройщиком цены Договора, либо с одобрения переводом долга на нового участника долевого строительства. Настоящим Застройщик выражает свой согласие на перевод Участником долевого строительства долга любому лицу.

9.2. Уступка прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области Государственной жилищно-коммунальной регистрации, кадастра и картографии по Договору уполномоченная должностная государственного органа.

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 ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ

10.1. В обеспечение исполнения обязанности Застройщика по возмату Участнику долевого строительства денежных средств, внесенных Участником долевого строительства в случае, предусмотренных Федеральным законом и (или) настоящим Договором, а также обязанности Застройщика по уплате Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пени) в случае неисполнения, просрочки исполнения или иного неисполнения исполнения обязанности по передаче Объекта долевого строительства, в том числе принятых к исполнению в соответствии с Договором и (или) федеральным законом денежных средств, в том числе государственной регистрации Договора считается находящаяся в залоге право аренды земельного участка, общей площадью 85 280 кв.м. и 14 720 кв.м. с кадастровым номерами 50:27:0020709:82 и 50:27:0020709:77, расположенных по адресу: Московская область, Подольский муниципальный район, сельское поселение Ласовское, пос. Ласовское, предназначенных для строительства Жилого дома, и строящегося на указанных земельных участках Жилого дома, 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 обязанности Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика по исполнению или ненадлежащему исполнению обязанности по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства путем заключения Договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по передаче жилого помещения с Общественным ограниченной ответственностью «БАЛТ-страхования».

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-мажора), 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, извержение, удар молнии, обвалы и т.п.), температура, силу ветра и уровень осадков и метеорологические обстоятельства по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и исполнительные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами Договора своих обязательств, бонусе действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые вытекают из рамки разумного контроля Сторон.

11.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызвавшие эти обстоятельства.

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.

12.2. В случае возникновения споров по условиям настоящего Договора, возникших в ходе переговоров, в том числе по поводу спора в силу соответствия с условиями и подписанием, а также в том случае, если при применении и толковании формулировок, использованных Сторонами в настоящем Договоре, возникли разногласия, стороны обязуются решать их в соответствии с условиями настоящего Договора и поступают в силу с момента их подписания в государственной регистрации.

12.3. В случае возникновения споров по условиям настоящего Договора, возникших в ходе переговоров, в том числе по поводу спора в силу соответствия с условиями и подписанием, а также в том случае, если при применении и толковании формулировок, использованных Сторонами в настоящем Договоре, возникли разногласия, стороны обязуются решать их в соответствии с условиями настоящего Договора и поступают в силу с момента их подписания в государственной регистрации.

12.4. Все уведомления, исполнения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены по адресу и по факсу с подтверждением получения, курьером или заказной доставкой.

12.5. Настоящий Договор подписан в двух экземплярах, один из которых хранится в государственной службе регистрации, кадастра и картографии по Московской области, а второй - у каждой из Сторон.

12.6. В случае возникновения споров по условиям настоящего Договора, возникших в ходе переговоров, в том числе по поводу спора в силу соответствия с условиями и подписанием, а также в том случае, если при применении и толковании формулировок, использованных Сторонами в настоящем Договоре, возникли разногласия, стороны обязуются решать их в соответствии с условиями настоящего Договора и поступают в силу с момента их подписания в государственной регистрации.

12.7. В случае возникновения споров по условиям настоящего Договора, возникших в ходе переговоров, в том числе по поводу спора в силу соответствия с условиями и подписанием, а также в том случае, если при применении и толковании формулировок, использованных Сторонами в настоящем Договоре, возникли разногласия, стороны обязуются решать их в соответствии с условиями настоящего Договора и поступают в силу с момента их подписания в государственной регистрации.

12.8. В случае возникновения споров по условиям настоящего Договора, возникших в ходе переговоров, в том числе по поводу спора в силу соответствия с условиями и подписанием, а также в том случае, если при применении и толковании формулировок, использованных Сторонами в настоящем Договоре, возникли разногласия, стороны обязуются решать их в соответствии с условиями настоящего Договора и поступают в силу с момента их подписания в государственной регистрации.

12.9. В случае возникновения споров по условиям настоящего Договора, возникших в ходе переговоров, в том числе по поводу спора в силу соответствия с условиями и подписанием, а также в том случае, если при применении и толковании формулировок, использованных Сторонами в настоящем Договоре, возникли разногласия, стороны обязуются решать их в соответствии с условиями настоящего Договора и поступают в силу с момента их подписания в государственной регистрации.

12.10. В случае возникновения споров по условиям настоящего Договора, возникших в ходе переговоров, в том числе по поводу спора в силу соответствия с условиями и подписанием, а также в том случае, если при применении и толковании формулировок, использованных Сторонами в настоящем Договоре, возникли разногласия, стороны обязуются решать их в соответствии с условиями настоящего Договора и поступают в силу с момента их подписания в государственной регистрации.

12.11. В случае возникновения споров по условиям настоящего Договора, возникших в ходе переговоров, в том числе по поводу спора в силу соответствия с условиями и подписанием, а также в том случае, если при применении и толковании формулировок, использованных Сторонами в настоящем Договоре, возникли разногласия, стороны обязуются решать их в соответствии с условиями настоящего Договора и поступают в силу с момента их подписания в государственной регистрации.

12.12. В случае возникновения споров по условиям настоящего Договора, возникших в ходе переговоров, в том числе по поводу спора в силу соответствия с условиями и подписанием, а также в том случае, если при применении и толковании формулировок, использованных Сторонами в настоящем Договоре, возникли разногласия, стороны обязуются решать их в соответствии с условиями настоящего Договора и поступают в силу с момента их подписания в государственной регистрации.

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

ООО «ЖК «Восток»

Московская область, Ленинский район, с.Восток, д.Востокское, д.д. 54

ИНН 50/0396853, КПП 50/0301001, ОГРН 1021717036

р/с 40702810640200065662 в ОАО «Сбербанк России» г.Москва,

с/с 30101810400000000225, БИК 044525325

Генеральный директор

Р.А. Шеню

Участие долевого строительства

ООО «СК Капитал 16 ПИР» «Д.У.» (ИНН не указана «Капитал-инвестиции в строительство»)

Место нахождения: 1253100, г. Москва, Брестовская ул. д. 6

ИНН 77/02513645, КПП 77/0301001, ОГРН 104151768

р/с 40701810620000065716 в ОАО Банк «Центрфинстрой» г. Москва,

с/с 30101810700000000352, БИК 044525325

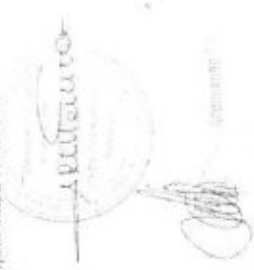
Генеральный директор

Р.М. Шенюков

СОГЛАСОВАНО

ООО «СК «16 град»

По Дивиденности № 165 от 25.12.2013 г.





д.п.г.р. №1 КИС-2014 Весенний 2. 15.11.14. Участие в строительстве многоквартирного дома от 01 октября 2014 г.

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

Перечень квартир, входящих в Объект долевого строительства

| № п/п | Корпус | Секция | № квартиры | Этаж | Код-но<br>комнат | Жилая<br>площадь<br>квартиры<br>(кв.м.) | Общая<br>площадь<br>квартиры,<br>без учета<br>площади<br>лоджии/<br>балкона<br>(кв.м.) | Общая площадь<br>квартиры с<br>учетом<br>площади<br>лоджии/<br>балкона<br>(инвестируемая<br>площадь) | Стоимость<br>итого<br>(руб.) |
|-------|--------|--------|------------|------|------------------|---|--|--|------------------------------|
| 2     | 1      | 1      | 21         | 4    | 1                | 17,09                                   | 36,64  | 40,73  | 1 694 368,00                 |
| 3     | 1      | 1      | 23         | 4    | 2                | 15,80                                   | 36,91  | 60,19  | 2 503 904,00                 |
| 4     | 1      | 1      | 24         | 4    | 1                | 19,79                                   | 40,84  | 44,70  | 1 859 520,00                 |
| 5     | 1      | 1      | 27         | 4    | 1                | 19,79                                   | 40,84  | 44,70  | 1 859 520,00                 |
| 6     | 1      | 1      | 43         | 6    | 1                | 15,63                                   | 38,14  | 41,61  | 1 730 976,00                 |
| 7     | 1      | 1      | 47         | 6    | 1                | 19,79                                   | 40,84  | 44,70  | 1 859 520,00                 |
| 8     | 1      | 1      | 50         | 6    | 1                | 15,63                                   | 38,02  | 42,11  | 1 751 776,00                 |
| 9     | 1      | 1      | 63         | 8    | 2                | 17,80                                   | 36,91  | 60,19  | 2 503 904,00                 |
| 10    | 1      | 1      | 64         | 8    | 1                | 19,79                                   | 40,84  | 44,70  | 1 859 520,00                 |
| 11    | 1      | 1      | 65         | 8    | 1                | 15,63                                   | 38,14  | 41,61  | 1 730 976,00                 |
| 12    | 1      | 1      | 66         | 8    | 1                | 15,63                                   | 38,14  | 41,61  | 1 730 976,00                 |
| 13    | 1      | 1      | 69         | 8    | 1                | 19,67                                   | 37,57  | 40,67  | 1 691 872,00                 |
| 14    | 1      | 1      | 70         | 8    | 1                | 17,04                                   | 38,02  | 41,40  | 1 722 240,00                 |
| 15    | 1      | 1      | 81         | 10   | 1                | 17,09                                   | 36,64  | 40,02  | 1 664 832,00                 |
| 16    | 1      | 1      | 84         | 10   | 1                | 19,79                                   | 40,84  | 44,70  | 1 859 520,00                 |
| 17    | 1      | 1      | 85         | 10   | 1                | 15,63                                   | 38,14  | 41,61  | 1 730 976,00                 |
| 18    | 1      | 1      | 87         | 10   | 1                | 19,79                                   | 40,84  | 44,70  | 1 859 520,00                 |
| 19    | 1      | 1      | 121        | 14   | 1                | 17,09                                   | 36,64  | 40,02  | 1 664 832,00                 |
| 20    | 1      | 1      | 126        | 14   | 1                | 15,63                                   | 38,15  | 41,60  | 1 730 960,00                 |
| 21    | 1      | 1      | 127        | 14   | 1                | 19,79                                   | 40,84  | 44,70  | 1 859 520,00                 |
| 22    | 1      | 1      | 162        | 18   | 1                | 19,62                                   | 37,46  | 40,56  | 1 687 296,00                 |
| 23    | 1      | 1      | 164        | 18   | 1                | 19,79                                   | 40,84  | 44,70  | 1 859 520,00                 |
| 24    | 1      | 1      | 166        | 18   | 1                | 15,63                                   | 38,13  | 41,60  | 1 730 960,00                 |
| 25    | 1      | 1      | 168        | 18   | 2                | 31,30                                   | 56,70  | 66,25  | 2 506 400,00                 |
| 26    | 1      | 1      | 168        | 18   | 2                | 31,30                                   | 56,70  | 66,25  | 2 506 400,00                 |
| Итого |        |        |            |      |                  |   |  |  | 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 два тысячи  
сто девяносто два) рублей 00 копеек.

Всего пронумеровано  
и скреплено печатью  
*16.11.2014*

Генеральный директор  
М.П.  
*Иванов*

УП Исполнения  
М.П.  
*Иванов*

Всего объектов недвижимости: *168*

*30.11.14*

*Всего: 1 073,37 кв.м. инвестируемой площади*

*44 652 192 руб.*



3.3. 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, включенное в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года с даты подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

3.4. 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 1 582,53 кв.м., что соответствует денежной сумме в размере 56 179 815 (Пятьдесят шесть миллионов сто семьдесят тысяч девятьсот девятнадцать) рублей 00 копеек. Указанная денежная сумма оплачивается Участником долевого строительства в счет цены настоящего Договора.

3.4. Удана сумма, 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, указанной в Строне, производится перерасчет уплаченной Участником долевого строительства денежной суммы, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, исходя из цены 1 кв. метра, указанной в п. 3.2. настоящего Договора.

3.6. Удана денежной суммы, рассчитанной и результат 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 (полную) денежной суммы, рассчитанную как произведение цены 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, на количество квадратных метров, составивших разницу между фактической и инвестируемой площадями. Удана (полная) денежная сумма производится Участником долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего заглавления и копии кадастрового паспорта на Объект долевого строительства либо Жилой дом.

3.6.2. Застройщик производит уплату (возврат) денежной суммы, рассчитанную как произведение цены квадратного метра, составляющих разницу между инвестируемой и фактической площадями, Удана (полная) денежная сумма 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, указанные Участником долевого строительства, в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями Федерального закона.

4.1.4. Предоставлять Участнику долевого строительства документы, подтверждающие целевое использование денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства по настоящему Договору, в течение 5 (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. Исполнение предусмотренного Договора срока передачи

Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется документальное соглашение с Договором.

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

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

Оформление для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства включает 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, указанные 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. Совершить и полностью произвести оплату цены настоящего Договора.

4.2.2. Присутствовать к передаче 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 извещать об этом Застройщика.

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

4.3. Обязательства Застройщика исполняются 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 исполняются 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 границы земельного участка, на котором расположен Объект долевого строительства, по инициативе Застройщика, с целью выделения земельного участка под Объектом долевого строительства и постановку его на 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. Осуществить Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.2. Вызвать изменения и дополнения в проект строительства.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Отказаться от участия в долевом строительстве в виде Объекта долевого строительства.

5.2.2. Получить результат участия в долевом строительстве и осуществить оплату по настоящему Договору в полном объеме.

5.2.3. Обратиться в соответствующий орган государственного учета для определения фактической площади (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, указанных 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 уплатит Участнику долевого строительства неустойку (пеню) 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 (штраф) 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 (штраф) 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 подписанному Сторонами передаточному акту.

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

7.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до 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 явиться к его принятию в течение 7 (Семь) рабочих дней со дня получения указанного сообщения и, при отсутствии замечаний к качеству переданного Объекта долевого строительства, принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семь) рабочих дней.

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

7.6. При условии Участником 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 случаев, указанных в п. 7.5. настоящего Договора) Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного п. 7.3. настоящего Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства переходит к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.7. Стороны договорились, что в случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлением от условий настоящего Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые 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 unilateral порядке отказаться от исполнения Договора полностью или в части в следующих случаях:

- введена в исполнение Застройщика процедура наблюдения в рамках дела о банкротстве, вводимой в исполнение арбитражным судом; - существенного расхождения между инвестированной и фактической площадью 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 переписи 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 и судебного порядка 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 взаимные отношения Сторон по возврату внесенных Участником долевого строительства денежных средств и уплате неустоек регулируются действующим действующим законодательством.

#### 9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику денежного долга, либо с односторонним 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 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области. Государственная пошлина за государственную регистрацию услуг прав требований по Договору уплачивается в порядке, предусмотренном законодательством.

9.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу осуществляется 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, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного нарушения исполнения обязательств по передаче Объекта долевого строительства, и иных принадлежащих 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 кадастровым номером 50:27:0020700:82 и 50:27:0020700:77, расположенных по адресу: Московская область, Подольский муниципальный район, сельское поселение Лотоцкого пос. Деснохово, 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 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 Объектом ограниченной ответственностью ОБЛТ-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 листочку Договора.

#### 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-мажора), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при наступлении условий 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 законодательные 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. Иной этот срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этим обстоятельством.

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.





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

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

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

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

- Холодная и горячая водопроводка. Выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводок для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники и ванны, унитаза. Отводы ограничиваются кранами с заглушками. Сантехоборудование (ванна, умывальник, комплект - унитазы, мойка, смесители) не устанавливается. Квартирные счетчики расхода горячей и холодной воды не устанавливаются и передаются Участнику долевого строительства помещению для установки за счет собственных средств Участника долевого строительства.

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

- Системы отведения и негашаши. Установка радиатора отопления.

- Электроотоплительные работы и оборудование. Устанавливаются внутриквартирные штыри для механизма отключения работ с установкой ограничивающего аппарата потребления электроэнергии на 16А. Работы по устройству внутренней разводки выполняются Участником долевого строительства. Электрические планы Застройщиком не предоставляются и не устанавливаются.

- Отделочные работы по квартирам. Устанавливаются входные двери, Устанавливаются осяевых и дверных балясинах баляс, остекление балконов и лоджий. Штукатурка выравнивания ж/б конструкций и заделка всех отверстий. Канализация фасадная в объеме стояков с установкой заглушек. Отделение без установок терморегуляторов. Холодная водопроводка в объеме стояков без установок сантехприборов. Горячее водоснабжение в объеме стояков без установок сантехприборов. Электроотоплительные работы без внутриквартирной разводки и без установок электрометр и электрарматуры. Устройство перегородок в санузлах.

- Капиталь-инвестиции и строительство при возмозможности 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 долей доли 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 долей и/или балконов (фактическая площадь), которая устанавливается по завершенным строительством 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 в 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 в 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 Завытого пасового инвестиционного фонда недвижимости «Капиталь-инвестиции в строительство», а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную плату Договора и принять Объект долевого строительства при получении 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.

Документы о изменении 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 (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 следующими 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, составивших 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 и копии паспорта Объекта долевого строительства в передаче.

3.7. Денежная сумма, уплачиваемая в соответствии с п. 3.4. настоящего Договора, и доплата (возврат) денежной 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, указанные в Федеральном законе

4.1.4. Предоставлять Участнику долевого строительства документы, подтверждающие целевое использование денежных средств, указанных в Федеральном законе

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

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

Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется доверенным способом по Договору.

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

4.1.8. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства, и копию первого ипотечного 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 встройки (создания), - разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, и состав которого входит Объект долевого строительства, и переданный 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 (Пять) рабочих дней с даты его получения.

4.1.10. Возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору, и/или часть, проценты и 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. Принять к приему Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение 7 (Семь) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.2.3. В случае обнаружения 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 объект имущества 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 подписание Сторонами передаточного акта.

4.5. Участник долевого строительства указывает 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, заключенной между собственником земельного участка и Застройщиком.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

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

5.1.2. Внести изменения и дополнения в проект строительства.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Оказывать услуги Застройщику в строительстве (создании) Объекта долевого строительства, указанного в Приложении № 1 к настоящему Договору, осуществляя оплату по настоящему Договору в полном объеме.

5.2.2. Обратиться в соответствующий орган государственного учета для определения фактической площади и (или) объема Объекта долевого строительства.

5.2.3. 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 подписанием с Застройщиком передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства. Расходы по государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства несет Участник долевого строительства.

5.2.4. Потребовать от Застройщика предоставлять 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, 4.1.4.1 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 обязательств, 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 осуществляется по подлинному 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, подавший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) Жилого дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приложить к его принятию в течение 7 (Семь) рабочих дней со дня получения указанного сообщения и, при отсутствии замечаний в качестве переданного Объекта долевого строительства, принят Объект долевого строительства в течение 7 (Семь) рабочих дней.

7.5. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие законодательству, 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 участии Участника долевого строительства от принятии 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) остаются 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 отступлением от условий настоящего Договора, приведших к ухудшению качества 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:

- введение в отношении Застройщика процедуры наблюдения в рамках дела о банкротстве,

- существенного расхождения между планируемой и фактической площадью любой из квартир, увеличившие площадь более чем на 20 (двадцать) процентов или увеличение более чем на 10 (десять) процентов.

- в случае переноса Застройщиком срока ввода Жилого дома в эксплуатацию, установленного в п. 7.2. настоящего Договора, более чем на 5 (Пять) месяцев.

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством,

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

8.2. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае, предусмотренных федеральным законом.

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



**9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требования по Договору иному лицу допускается только после издания им Застройщику уведомления, либо с односторонним переводом долга на лицо, уступившее долю в строительстве. Истечение Застройщиком срока, выражающего 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, кадастра и картографии по Московской области уплачивается в порядке, предусмотренном законодательством.  
9.3. Уступка Участником долевого строительства права требования по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

**10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ**

10.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по возмуду 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, пророчки исполнения или иного неисполнения обязательств по передаче Объекта долевого строительства, а также причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) Федеральным законом денежных средств, с момента государственной регистрации Договора считается находящимся в залоге право аренды земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Подольский муниципальный район, сельское поселение Лаговское, пос. Лаговское, предоставляемых 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 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 организационной ответственностью «БАЛТ-страхование».  
Застройщик в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора обязан внести 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. Стороны, не исполнившие или ненадлежащим образом исполнившие свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несут ответственность, если не докажут, что неисполнение возложено на них форс-мажорными обстоятельствами или вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.  
11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны Договора относят также: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.д.); температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; меркантильные и неэкономические 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. Стороны, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязаны в течение 5 (Пяти) дней со дня прекращения указанных обстоятельств известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени нарушения 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.

12.2. Стороны могут разрешить возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом стороны могут обратиться за устной консультацией, проводимые Сторонами, так и обратившись к арбитражному суду.

12.3. В случае неисполнения обязательств по спорному договору, вопросу возврата и mode переуступки, стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности споров 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, заявления направляются надлежащим, если они совершены в письменном виде и их копии до получателя по факсу, по электронной почте, 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, из которых 3(три) для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, 2 (два) для Застройщика, 2(два) для Участника долевого строительства, один из которых для передачи специализированному депозитарному - ООО «СДК «Гарант».

12.8. Перечень приложений к настоящему Договору, составленного Застройщиком, расположенных 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 «СК «Восточный»**  
Местонахождение: 142702, Московская область, Ленинский район, с. Восток, ул. Восточная, дом 54  
ИНН 50/03966578, ОГРН 50/03966578, ФНС 77-095/2011-11-024  
ИНН 50/03966578, КПП 50/03966578, ОГРН 50/03966578, ОГРНИП 1047028101000000000225, ИНН 044752525  
Генеральный директор

**Участник долевого строительства**  
**ООО «СК «Капиталь ПИФ» «С.Д.У.» (ЗПИФ недвижимости «Капиталь-ПИФ» в составе «Строительств»)**  
Место нахождения: 125100, г. Москва, Краснопресненская наб., д. 6  
ИНН 77/02513045, КПП 77/0301001, ОГРН 1047018101000000000225, ИНН 044752525  
Генеральный директор

**СООБЩЕНИЕ**  
**СООБЩЕНИЕ**  
По Договорности № 165 от 25.12.2013 г.

Р.А. Шени  
Р.Н. Шевченко  
СООБЩЕНИЕ  
СООБЩЕНИЕ  
СООБЩЕНИЕ

Приложение № 1  
к Договору № ЗКИС-2014/Воспитанский  
участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от 01 октября 2014 г.

Перечень квартир, входящих в Объект долевого строительства

| № дог. договора | Корпус | Секция | № квартиры | Этаж | Код-инв. коды | Жилая площадь квартир (кв.м.) | Общая площадь квартир, без учета площади долей/базисная площадь (кв.м.) | Общая площадь квартир с учетом площади долей/базисная площадь (кв.м.) | Стоимость итого (руб.) |
|-----------------|--------|--------|------------|------|---------------|-------------------------------|---|---|------------------------|
| 1               | 3      | 6      | 461        | 4    | 1             | 19,04                         | 34,01   | 41,35   | 1 728 480,00           |
| 2               | 3      | 6      | 463        | 4    | 1             | 18,45                         | 30,24   | 44,14   | 1 806 234,00           |
| 3               | 3      | 6      | 472        | 6    | 1             | 17,98                         | 33,56   | 42,14   | 1 753 034,00           |
| 4               | 3      | 6      | 473        | 6    | 1             | 18,45                         | 30,24   | 44,14   | 1 836 234,00           |
| 5               | 3      | 6      | 474        | 6    | 3             | 42,70                         | 76,09   | 80,54   | 3 342 144,00           |
| 6               | 3      | 6      | 514        | 14   | 3             | 42,70                         | 76,09   | 79,59   | 3 310 944,00           |
| 7               | 3      | 6      | 553        | 4    | 2             | 28,45                         | 59,89   | 67,43   | 2 805 088,00           |
| 8               | 3      | 6      | 554        | 4    | 1             | 18,19                         | 37,78   | 41,32   | 1 718 912,00           |
| 9               | 3      | 6      | 555        | 4    | 1             | 18,19                         | 37,80   | 41,38   | 1 721 408,00           |
| 10              | 3      | 6      | 556        | 4    | 2             | 28,45                         | 59,89   | 66,33   | 2 759 428,00           |
| 11              | 3      | 6      | 561        | 6    | 3             | 28,23                         | 59,89   | 63,39   | 2 637 024,00           |
| 12              | 3      | 6      | 569        | 8    | 2             | 28,45                         | 59,89   | 63,39   | 2 637 024,00           |
| 13              | 3      | 6      | 571        | 8    | 1             | 18,19                         | 37,80   | 41,38   | 1 721 408,00           |
| 14              | 3      | 6      | 577        | 10   | 2             | 28,53                         | 59,89   | 63,39   | 2 637 024,00           |
| 15              | 3      | 6      | 595        | 14   | 1             | 19,19                         | 37,80   | 41,38   | 1 721 408,00           |
| 16              | 3      | 6      | 600        | 15   | 2             | 28,69                         | 58,38   | 66,33   | 2 759 328,00           |
| 17              | 3      | 6      | 608        | 17   | 2             | 28,69                         | 58,38   | 66,33   | 2 759 328,00           |
| 18              | 3      | 6      | 612        | 18   | 2             | 28,69                         | 58,38   | 61,88   | 2 574 208,00           |
| Итого           |        |        |            |      |               |                               |   | 1 015,83  | 42 248 528,00          |

Итого: 1 015,83 (Одна тысяча пятнадцать целых восемьдесят три сотых) кв.м. инвестируемой площади Объекта долевого строительства на сумму 42 248 528 (Сорок два миллиона двести сорок восемь тысяч пятьсот двадцать восемь) рублей 00 копеек.

Итого проинвестировано, при  
и кредитно печать

Генеральный директор  
МШ

Р.Н. Шенников

МШ

30.10.2014

30.10.2014

ДОГОВОР №4/НС-2014/Весенний 2/КЭИ  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Москва 25 августа 2014г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЖК «Весенний», зарегистрированное в городе Видное Московской области Московской области 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 № 012718X08), имеющее идентификационный номер налогоплательщика 5003196638, 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 Каниталь Пасиве Инвестиционные Фонды» «Д.У.», действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом нецелевого назначения «Каниталь-инвестиции в строительство», зарегистрированное в городе Москве Межрайонной инспекцией ФНС России № 46 по городу Москве 08 января 2004 года за основным государственным регистрационным номером 104779609128 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006176977), именуемое идентификационный номер налогоплательщика 7702313045, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Общества Шевцова Романа Николаевича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом нецелевого назначения «Каниталь-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 долевым строительстве, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем.

1. ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

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

Прию Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) Жилого дома подтверждаются 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 № 6/ч 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 стропильной поперечной обшивкой помещений, корпус №3, секции 1, 3, 4, 5, 6 – 20 этages, секция 2 – 23 этages, расположенном по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Давыдовское, п. Соколовый Бор (адрес в соответствии с распоряжением 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, подлежащее передаче Застройщиком Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию

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

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

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

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

- Холодная и горячая водопроводные. Выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводов и горячего водоснабжения. Выполняется монтаж ванны, умывальника и раковины, унитаза. Отводы выполняются для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальника, компакт - унитаза, мойки, ванна устанавливается ваннами с душевыми. Сантехоборудование (ванна, умывальник, компакт - унитаз, мойка, 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.

- Фасадная канализация. Стоки канализации выносятся с установкой необходимых фасованных частей с поставками запчастей без выполнения трубных разводов для подключения сантехоборудов (унитазов, ванн, моек). Работы по устройству трубных разводов для подключения сантехоборудов выполняются Участником долевого строительства.

- Системы отопления и вентиляции. Установка радиатора отопления.
- Электроотопительные работы и оборудование. Устанавливаются внутривартные щиты

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 (инвентаризованной и фактической) Объекта долевого строительства составляет 41 600 (Сорок одна тысяча шестьсот) рублей 00 копеек.

3.3. Инвентаризованная площадь Объекта долевого строительства составляет 1 218,28 кв.м., что соответствует денежной сумме в размере 50 692 928 (Пятьдесят миллионов шестьсот девяносто две тысячи двести двадцать восемь) рублей 00 копеек. Указанная денежная сумма оплачивается Участником долевого строительства в счет цены настоящего Договора.

3.4. Уплата сумм, указанных 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).

Стороны признают 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 инвентаризованной площадями. Уплата (доплата) денежной суммы производится Участником долевого строительства в течение календарного месяца с даты получения от Застройщика соответствующего уведомления и копии застроенного 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 инвентаризованной и фактической площадями. Уплата (возврат) денежной суммы производится Застройщиком в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения Застройщиком застроенного 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 (доплата) 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 собственности.

### 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, уплаченные Участником долевого строительства, в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями Федерального закона.

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

4.1.5. Предоставить Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, в сроки и в объеме обязательных требований, не позднее срока, предусмотренного п. 2.2. Договора.

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

Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется соответствующим 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.

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

4.1.9. Передать Участнику долевого строительства копию паспортного 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, в случае возврата в случае признания сделки недействительной и в других случаях, указанных в Договоре.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своеручно и полностью произвести оплату цены настоящего Договора.

4.2.2. Присутствовать и принять Объект 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, предусмотренных 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. Осуществить совместно 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 уплату по настоящему Договору в полном объеме.

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

5.2.4. Обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по 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, уплаченных 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 неисполнения 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 третьей 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 уведомляет Участника долевого строительства (в-дальнейшем - Плену) 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 осуществляется по подписанному Сторонами передаточному акту.

7.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в государственном 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 (Семь) рабочих дней со дня получения указанного сообщения и, при отсутствии замечаний к качеству переданного Объекта долевого строительства, принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семь) рабочих дней.

7.5. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается соответствие 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 случаев, указанного в п. 7.5. настоящего Договора) Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного в п. 7.3. настоящего Договора, вправе дееспособно односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск утраты или гибели Объекта долевого строительства, принятые переключились к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.7. Стороны договорились, что в случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлением от условий настоящего Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые 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:

- введённая в эксплуатацию Застройщика проенура наблюдена в рамках дела о банкротстве;
- существенного расхождения между инвестированной и фактической площадью любой из квартир, входящей в Объект долевого строительства согласно п. 1.3 Договора, при этом существенно превышено увеличение площади более чем на 20 (Двадцать) процентов или уменьшение более чем на 10 (Десять) процентов;

- в случае передела Застройщиком срока ввода Жилого дома в эксплуатацию, установленного в п. 2.1. 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 требования по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику денег Договора, либо с одобрением переводящего долга на нового участника долевого строительства. Настоящим Застройщик выражает своё согласие на перевод Участником долевого строительства долга любому лицу.

9.2. Уступка прав требования по Договору, подлежащая государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, государственная пошлина за государственную регистрацию и уплаты прав требования по Договору уплачивается в порядке, предусмотренном законодательством.

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

#### 10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ

10.1. В обеспечение исполнения обязательства 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 возврату Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного неисполнения исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных подлежащих 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 Давыдовское, пос. Давыдовское, предназначенных для строительства Жилого дома, и строившихся по указанным земельным участкам Жилой дом, и 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 Общественным ограничением ответственности «БАУ-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 осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика, а также предоставить Участнику долевого строительства копию договора страхования гражданской ответственности Застройщика по настоящему Договору.

#### 11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

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

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

11.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызвавшие эти обстоятельства.

11.4. Стороны, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязаны в течение 5 (Пяти) дней со дня прекращения указанных обстоятельств известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их 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.

Доверенность № 165 от 25.12.2013 г. № 165 от 25.12.2013 г.

12.3. В случае недоставления сигнала по спору, спорным вопросом/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, повешения 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 (Пять) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, экзemplар №1 - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, экзemplар № 2 - для Застройщика, экзemplары №№ 3, 4, 5 - для Участника долевого строительства, один из которых для передачи специализированному депозитарию - ООО «СБК-Арианта».

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. Власово, ул. Вокзальная, дом 54

Э-мейл: oao@zpsn.ru, факс: 7 (495) 231-11-34

ИНН: 5003096638, КПП: 500301001, ОКПО: 92717036

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

К/с: 3010181040000000225, БИК: 044525225

Генеральный директор

Р.А. Шенцов

Участник долевого строительства

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

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

ИНН: 7702513045, КПП: 770301001, ОКПО: 94151768

Р/с: 40701810162000006716 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.

01.09.2014  
№ 165  
№ 165  
№ 165  
№ 165  
№ 165

01.09.2014  
№ 165  
№ 165  
№ 165  
№ 165

Всего пронумеровано, пронумеровано  
и скреплено печатью  
11 (Шестьнадцать листов)  
Генеральный директор Р.Н. Шемелюк  
М.П.  
М.П.



**ДОГОВОР № 3/НС-2016/Весенний 2/КЗР  
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 основными государственными регистрационными номером 111-5003008196 (Снижение о государственной регистрации юридического лица серия 50/84 0127189408 выданное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы России №14 по Московской области), именуемое инициальной формой долевого участия 5003096638, по адресу: в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Общества Руслана Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Калита-Ъ Пасеве Инвестиционные Фонды» «ДУ», действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом неактивности «Калита-Ъ-инвестиции в строительстве», зарегистрированное в городе Москве Межрайонной инспекцией ФНС России № 46 по городу Москве 08 января 2004 года за основным государственным регистрационным номером 1047790009128 (Снижение о государственной регистрации юридического лица серия 77/84 0061769777, именуемое инициальной формой долевого участия 7702513045 именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Общества Шемченко Романа Николаевича, действующего на основании Устава и Принят доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом неактивности «Калита-Ъ-инвестиции в строительстве», зарегистрированных Федеральную службу по финансовым рынкам Российской Федерации 22 июля 2010 года за регистрационным номером 1814-94151768, с другой стороны,

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

**1. НОЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЪЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ**

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с соответствия с Гражданским кодексом Российской Федерации, домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации (далее - Федеральный закон).

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

- разрешение на строительство № КУ50527000-130 от 29 июля 2014 года, сроком действия до 28 сентября 2017 года, выданное Администрацией Подольского муниципального района Московской области;

- договор аренды земельного участка № 1906ЮД15 от 29 декабря 2015 года, заключенный между Управлением земельно-имущественных отношений и экологии Администрации Подольского муниципального района и Застройщиком;

- проектная декларация № 6/4 от 29 июля 2014 года (с изменениями), опубликованная (размещенная) в сети Интернет по адресу: [www.jk-весенний.рф](http://www.jk-весенний.рф).

1.2. Застройщик - юридическое лицо, именуемое на праве аренды земельный участок с кадастровым номером 50:27:0020709-052 и принадлежащее денежное средства средства долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного жилого дома, принадлежащего собственности со всеми 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 Литовское, п. Сосновый Бор (далее - 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, в общее имущество, подлежащее передаче в Застройщиком Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и в составе указанного Жилого дома, строится (создается) и тем числе в привлеченных денежных средствах Участника долевого строительства.

Объект долевого строительства определяется в соответствии с проектной документацией:

- Внутренние перегородки не выполняются. При этом перегородки, организующие смежные комнаты, выполняются по проекту. Все подлежащие 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 кухне и мойки, умывальники и ванны, унитазы. Отводы оканчиваются вентилем с заглушкой. Сантехоборудование (ванна, умывальники, комплект - унитаз, мойка, смесители) не устанавливается. Квартирные светильники расклад герметич и холодной воды не устанавливаются и передаются Участнику долевого строительства для установки за счет собственных средств Участника долевого строительства.

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

- Система отопления и вентиляция. Установка радиатора отопления.

- Электрокоммуникационные работы и оборудование. Устанавливаются внутриквартирные шнурки для механизации работ с установкой организующего 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 блоков, блочных блоков, остекление балконов и лоджий. Штукатурка применяемая железобетонных конструкций с заделкой все шероховатостей. Канализация фактически в объеме стояков с установкой сантехприборов. Горячее водоснабжение в объеме стояков без установки сантехприборов. Электрокоммуникационные работы без внутриквартирной разводки и без установки электроточек и электропроводки. Электрокоммуникационные работы без внутриквартирной разводки и без установки электроточек и электропроводки. Устройство перегородок в санузлах.

У владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда неактивности «Калита-Ъ-инвестиции в строительстве» при возникновении прав собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает долг в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть оспорена или передана отдельно от прав собственности на Объект долевого строительства.

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

1.5. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства при строительстве (создании) Объекта долевого строительства.

1.6. Имущественная площадь Объекта долевого строительства - сумма общей площади квартиры и площади ее долей и/или балконов (инвентаризуемая 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 квартир и площади долей и/или балконов (фактическая площадь), которая устанавливается по замерам строителя в действующем законодательством Российской Федерации.

1.8. Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации по строительству (созданию) Жилого дома в также иным обязательным требованиями, 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 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 составе имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда неактивности «Калита-Ъ-инвестиции в строительстве», 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 (инвентаризуемой 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 общей сумме в размере 2 581 000 (Два миллиона пятьсот восемьдесят одна тысяча) рублей 17 копеек. Указанная 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 сумму 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 приращение 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 (доплата) денежной суммы производится 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) денежной суммы, произведенные в соответствии с пп. 3.6.1. и 3.6.2. настоящего Договора, входят в цену жилого дома.

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. Получить 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 технологических 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 предложить об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Измененные предусмотренного Договором сроки 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;

Осуществление для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства 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 оплатить проценты в случае признания сделки недействительной и других случаях, указанных в Договоре;

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

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно и полностью произвести оплату цены настоящего Договора;

4.2.2. Принять участие в приемке Объекта долевого строительства по акту приемки-передачи в течение 7 (Семь) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче;

4.2.3. В случае обременения посредством Объекта долевого строительства или Жилого дома немедленно снять 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 объект 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. Осуществить Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства;

5.1.2. Внести изменения и дополнения в проект строительства;

5.2. Участник долевого строительства вправе:

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

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

5.2.3. Обратиться 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. Разрешаю 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 неисполнения документов, предусмотренных пп. 4.1.4., 4.1.8. и 4.1.11. настоящего Договора, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пеню) в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процентов от цены Договора за каждый день просрочки;

6.3. В случае нарушения установленных Договором сроков внесения платежа участником долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пеню) 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 (пеню) 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 осуществляется по подписанному Сторонами передаточному акту;

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

7.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до 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 приступать 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 действующим законодательстве, и отказать от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком своих обязанностей в соответствии с действующим законодательством.

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

- введении в отношении Застройщика процедуры наблюдения в рамках дела о банкротстве;
- существенного расхождения между инвентурной 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 передела 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 случае, предусмотренных действующим законодательством.

8.2. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае, предусмотренном федеральным законом.

8.3. При расторжении настоящего Договора взаиморасчетная Сторон по поручению вышедших 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 требования по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора, либо с одновременным переводом долга на иного участника долевого строительства. Настоящим Застройщик выражает свое согласие на перевод Участником долевого строительства долга любому лицу.

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

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

## 10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ

10.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по поручению Участника долевого строительства денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случае, предусмотренном 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 неисполнения исполнения обязательств 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

00:27:0020709-452, расположенного по адресу: Московская область, Подольский район, сельское поселение Давлекановское, пос. Сосновки Бор (ранее пос. Давлеканово), предназначенный 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 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 в ООО «Регистрационная страховая компания», адрес: 109457, г. Москва, ул. Овсянко, д. 13, оф. 4501, ИНН 1832003660, ОГРН 1021801434643, КПП 775001001, Договор страхования (далее) №35-1877064-2016Т, 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. Стороны, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несут ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредсказуемых обстоятельств при определенных условиях конкретного периода времени.

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.д.); 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 бездействия, препятствующие выполнению Сторонами Договора своих обязательств; боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

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

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

## 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

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

12.5. Все уведомления, извещения выносятся надлежащим образом, курьером или заказным отправлением, доставляясь по факсу с подтверждением получения, в порядке и на условиях, указанных в приложении.

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 (Пять) 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, РЕБВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик:**

ООО «ЖК «Весенний»

Местонахождение: 142702, Московская область, Ленинский район, г. Видное,

ул. Восковая, дом 34

ИНН 5003096638, КПП 500301001, ОГРН 92717036

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

к/с 30101810400000000555, БИК 044525555

**Генеральный директор**

Участник долевого строительства

ООО «УК Капиталь ПИФ» «Д.У.» (ЗПИФ «Инициатива «Капиталь-Инвестиции в строительство»)

Местонахождение: 125100, г. Москва, Краснопресненская наб., д.6

ИНН 7702513045, КПП 770301001, ОГРН 94107454

р/с 40703810162000006716, в Филиале Петрокоммер ПАО Банка «ФК Открытие», г. Москва

к/с 30101810760000000352, БИК 044525552

**Генеральный директор**

СОГЛАСОВАНО

ООО «СДК «Гарант»

По Доверенности № 131 от 01.12.2015 г.

Р.А. Шени



Р.Н. Шоменико



**Приложение № 1**

к Договору №3/КНС-2016/Весенний 2 КЗР

участия в долевого строительстве

многоквартирного дома

от 04 августа 2016 г.

**Перечень квартир, входящих в Объект долевого строительства**

| № п/п | Корпус | Связи | № квартиры | Этаж | Кол-во комнат | Жилая площадь квартиры (кв.м.) | Общая площадь, включая площадь без учета площади «ларан» (балкона, лоджии) (кв.м.) | Общая площадь, включая площадь «ларан» с учетом площади лоджии/балкона (инвесторуемая площадь) (кв.м.) | Стоимость итого (руб.) |
|-------|--------|-------|------------|------|---------------|--------------------------------|--|--|------------------------|
| 1     | 3      | 1     | 183        | 20   | 2             | 32,80                          | 56,91  | 60,19  | 2 381 000,17           |
|       |        |       | Итого      |      |               | 32,80                          | 56,91  | 60,19  | 2 381 000,17           |

Всего: 60,19 (Шестьдесят целых девятнадцать сотых) кв.м. инвесторуемой площади Объекта долевого строительства на сумму 2 381 000 (Два миллиона пятсот восемьдесят одна тысяча) рублей 17 копеек.

Документ №З/КИС-2016/Восстановленный в процессе оформления жилищного документа №З/КИС-2016/Восстановленный

Приложение № 2  
к Договору №З/КИС-2016/Восстановленный З/КЗР  
участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от 04 августа 2016 г.

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

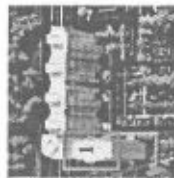


Таблица площади квартир

| № квартиры | Секция | Этаж | Кол-во комнат | Жилая площадь квартиры (кв.м.) | Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (кв.м.) |
|------------|--------|------|---------------|--------------------------------|--|
| 183        | 1      | 20   | 2             | 32,80                          | 56,91  |



Примечание: кв. 183, подлежащая передаче Участнику долевого строительства



Всего пронумеровано, при  
и скреплено печатью  
*1 (два)*

Генеральный директор  
М.П. *Р.М. Швецов*  
Р.М. Швецов М.П.

#### **Приложение 4. Документы оценщика**

ПРАВИТЕЛЬСТВО



МОСКВЫ

МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

№ ..... 072.743.....

03 ..... июня ..... 1998 г. ОКПО..18463203.....

Некоммерческое партнерство.....

"Коллегия экспертов и оценщиков  
ювелирных изделий и антиквариата"

Настоящее свидетельство дает право осуществлять хозяйственную деятельность  
в соответствии с учредительными документами  
в рамках действующего законодательства Российской Федерации



Председатель Палаты

В.И. Соболев

Серия ГА

№ 001141

117049, г. Москва, ул. Крымский Вал, д. 8

АКБ "ИнвестСБЕРБАНК" р/с 40703810500000000065

Государственная налоговая инспекция N 6 Центрального округа



Представитель палаты

Кавырева Н.С.  
(ф.и.о.)

(подпись)

13 ИЮН 1998  
(дата выдачи)



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»

От Страховщика: \_\_\_\_\_  
(Начальник Отдела по страхованию финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю., действующий на основании Доверенности № 52514/2-3/16 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

№

Номер 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

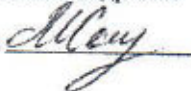



Петровская Е.В.

**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 Страхователем 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 № 5251412-3/16 от 18.11.2016г.).

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007902-1

« 29 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

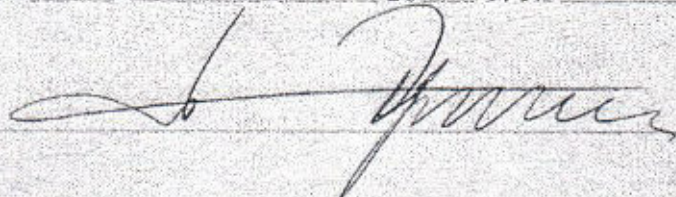
выдан

Соколовой Марии Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 29 » марта 20 18 г. № 57

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 29 » марта 20 21 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Город Москва  
Финансовая академия  
при Правительстве  
Российской Федерации

# ДИПЛОМ

БВС 0431913

Решением  
Государственной аттестационной комиссии

от 20 июня 2001 года

Горбенко  
Марии Александровне

ПРИСУЖДЕНА  
КВАЛИФИКАЦИЯ

ЭКОНОМИСТ  
по специальности "  
Финансы и кредит "



*Вклад*

*М. Горбенко*

Регистрационный номер 288-с 29 июня 2001г.

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

**Соколов**  
фамилия

**Алексей Юрьевич**  
имя, отчество

**гражданин России**  
гражданство

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

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

**г. Москва**  
место рождения

**Горбенко**  
фамилия

**Мария Александровна**  
имя, отчество

**гражданка России**  
гражданство

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

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

**г. Мытищи Московской области**  
место рождения

заключили брак **6 октября 2001 года**  
число, месяц, год (цифрами и прописью)

**шестого октября две тысячи первого года**

о чем **2001** года **октября** месяца **6** числа

составлена запись акта о заключении брака № **1011**

После заключения брака присвоены фамилии:

мужу **Соколов**

жене **Соколова**

Место государственной регистрации

**Главное управление ЗАГС Московской области**  
наименование органа записей актов гражданского состояния  
**Управление ЗАГС Мытищинского района**

Дата выдачи « **6** » **октября** **2001** г.

Руководитель органа  
записей актов гражданского состояния

**Боронина Н.Г.**

I-ИК № 676141

ИТГ. 1998.

Всего прошито и скреплено печатью

*89 (двадцать девять)*  
листов

Заместитель генерального директора

Володкина Г.А.

