



ЛЛ·КОНСАЛТ

оценка всех видов имущества

20
лет

ОТЧЕТ 7051/0324

об оценке рыночной (справедливой) стоимости прав требования на жилые помещения по договорам участия в долевом строительстве

Дата оценки:
25 марта 2024 г.

Дата составления отчета:
25 марта 2024 г.

Заказчик:
ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая
недвижимость»

Исполнитель:
ООО «ЛЛ-Консалт»

+7 495 787 68 01
info@LL-Consult.ru
www.LL-Consult.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку №1 от 22 марта 2024 г. к Договору № Р-264/ЛЛ о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «06» октября 2023 г., заключенный между Заказчиком – ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость» и Исполнителем – ООО «ЛЛ-Консалт».

Цель оценки – определение рыночной (справедливой) стоимости прав требования на жилые помещения по договорам участия в долевом строительстве, для определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость».

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Методических рекомендаций по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; Иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности.

Результаты оценки оформлены в виде Отчета об оценке, который представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.

Рыночная (справедливая) стоимость прав требования на жилые помещения по договорам участия в долевом строительстве, по состоянию на 25 марта 2024 г. составила НДС не облагается:

314 860 379 (Триста четырнадцать миллионов восемьсот шестьдесят тысяч триста семьдесят девять) рублей

Рыночная (справедливая) стоимость каждого объекта оценки приведена в таблицах №1-4 настоящего Отчета.

Итоговая стоимость объекта оценки достоверна только для конкретной цели оценки с учетом приведенных в Отчете об оценке допущений и ограничений оценки, пределов применения полученного результата.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «ЛЛ-Консалт»

Лазарев П.Ю.

Оценщик

Лошков В.В.

Дата составления отчета

25 марта 2024 г.

Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324

Таблица 1. Рыночная (справедливая) стоимость объектов оценки по Договору участия в долевом строительстве № НВНУ-5/31/120-1876874401

1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11
		3	4	5	6	7	8	9		
Жилой	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений в соответствии с ч.5 ст. 15 ЖК РФ)	Жилая площадь Объекта долевого строительства	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Номер	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
дом						кв.м.					кв.м.	Квартиры на площадке
№ 31	2	4	120	Студия	22,81	22,81	10,12	0	8	5 574 764

Таблица 2. Рыночная (справедливая) стоимость объектов оценки по Договору участия в долевом строительстве № НВНУ-5/33/17-1876874402

1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11
		3	4	5	6	7	8	9		
Жилой	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений в соответствии с ч.5 ст. 15 ЖК РФ)	Жилая площадь Объекта долевого строительства	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Номер	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
дом						кв.м.					кв.м.	Квартиры на площадке
№ 33	1	3	17	2кв(Е)	46,51	46,51	23,29	0	6	9 799 657

Таблица 3. Рыночная (справедливая) стоимость объектов оценки по Договору участия в долевом строительстве № ПРЛ-9/18/263-1876874403

1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11
		3	4	5	6	7	8	9		
Жилой	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений в соответствии с ч.5 ст. 15 ЖК РФ)	Жилая площадь Объекта долевого строительства	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Номер	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
дом					кв.м.	кв.м.	Квартиры на площадке			
№ 18	2	10	263	2ккв(Е)	37,72	37,72	22,71	0	7	6 506 700
№ 18	2	11	276	Студия	26,13	26,13	11,73	0	8	4 849 728
№ 18	2	11	277	2ккв(Е)	32,89	32,89	20,5	0	9	5 673 525
№ 18	2	15	322	1ккв	34,24	34,24	15,02	0	6	6 156 352
№ 18	3	8	411	2ккв	50,82	50,82	27,11	0	5	8 766 450
№ 18	4	4	508	2ккв(Е)	35,13	35,13	20,63	0	2	6 059 925
№ 18	4	4	510	Студия	22,81	22,81	10,2	0	4	4 233 536
№ 18	4	10	538	2ккв(Е)	35,13	35,13	20,63	0	2	6 059 925
№ 18	5	8	597	2ккв	57,52	57,52	28,8	0	1	9 922 200
№ 18	5	15	633	Студия	22,81	22,81	10,2	0	2	4 233 536
№ 18	6	4	660	1ккв	32,21	32,21	10,05	0	6	5 791 358
№ 18	6	13	741	1ккв	32,21	32,21	10,05	0	6	5 791 358
№ 18	7	4	815	Студия	22,81	22,81	10,2	0	11	4 233 536
№ 18	7	15	948	Студия	22,81	22,81	10,2	0	12	4 233 536
№ 18	Итого: 14 квартир				465,24					82 511 665

Таблица 4. Рыночная (справедливая) стоимость объектов оценки по Договору участия в долевом строительстве № ТОМ-6/6.3/26-1876874400

1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11
		3	4	5	6	7	8	9		
Жилой	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений в соответствии с ч.5 ст. 15 ЖК РФ)	Жилая площадь Объекта долевого строительства	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Номер	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
дом						кв.м.					кв.м.	Квартиры на площадке
№ 6.3	1	4	26	1ккв	32,02	32,02	10,26	0	2	5 782 812
№ 6.3	1	6	54	1ккв	37,95	37,95	17,55	0	6	6 853 770
№ 6.3	1	8	73	1ккв	35,22	34,59	15,09	0,63	1	6 360 732
№ 6.3	1	9	86	1ккв	32,02	32,02	10,26	0	2	5 782 812
№ 6.3	1	10	97	1ккв	34,59	34,59	15,09	0	1	6 246 954
№ 6.3	1	10	108	2ккв(Е)	33,19	32,56	22,27	0,63	12	5 907 820
№ 6.3	1	11	109	1ккв	34,59	34,59	15,09	0	1	6 246 954
№ 6.3	1	11	111	2ккв(Е)	40,43	40,43	27,53	0	3	7 196 540
№ 6.3	1	12	124	2ккв(Е)	40,43	40,43	27,53	0	4	7 196 540
№ 6.3	1	13	137	2ккв(Е)	53,5	53,5	29,62	0	5	9 523 000
№ 6.3	1	13	138	1ккв	37,95	37,95	17,55	0	6	6 853 770
№ 6.3	1	17	182	1ккв	32,02	32,02	10,26	0	2	5 782 812
№ 6.3	2	6	245	3ккв(Е)	60,06	60,06	38,35	0	5	9 921 912
№ 6.3	2	8	274	2ккв(Е)	34,31	34,31	20	0	10	6 107 180
№ 6.3	2	9	287	2ккв(Е)	53,71	53,71	25,79	0	11	9 560 380
№ 6.3	2	11	302	Студия	25,4	25,4	13,07	0	2	4 930 140
№ 6.3	2	12	315	Студия	25,4	25,4	13,07	0	3	4 930 140
№ 6.3	2	13	336	3ккв	77,82	77,82	41,22	0	12	12 855 864
№ 6.3	2	14	344	2ккв	51,39	51,39	27,75	0	8	8 489 628
№ 6.3	2	15	350	Студия	25,4	25,4	13,07	0	2	4 930 140

Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324

1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11
		3	4	5	6	7	8	9		
№ 6.3	2	17	381	Студия	21,75	21,75	10,88	0	9	4 221 675
№ 6.3	3	4	398	2ккв(Е)	35,05	34,42	20,01	0,63	4	6 238 900
№ 6.3	3	6	407	1ккв	36,59	35,96	10,81	0,63	3	6 608 154
№ 6.3	3	8	418	2ккв(Е)	35,05	34,42	20,01	0,63	4	6 238 900
№ 6.3	3	9	421	Студия	21,72	21,72	10,85	0	2	4 215 852
№ 6.3	3	10	425	2ккв	56,72	56,72	28,73	0	1	9 370 144
№ 6.3	3	10	428	2ккв	34,42	34,42	20,01	0	4	5 686 184
№ 6.3	3	13	440	2ккв	56,72	56,72	28,73	0	1	9 370 144
№ 6.3	3	13	441	Студия	21,72	21,72	10,85	0	2	4 215 852
№ 6.3	3	13	442	1ккв	35,96	35,96	10,81	0	3	6 494 376
№ 6.3	3	13	444	3ккв	77,81	77,81	41,12	0	5	12 854 212
Итого : 31 квартира					1 230,91					216 974 293

Оценщик

Лошков В.В.

Дата составления отчета

25 марта 2024 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	9
2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	9
4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ	13
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	13
6. СВЕДЕНИЯ ОБ ООО «ЛЛ-КОНСАЛТ» – ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	14
7. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА	15
8. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ЛИЦАХ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА	15
9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ИНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	15
10. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	16
11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	16
12. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	17
13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	17
13.1 Работа с информацией в процессе оценки	17
13.2 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	17
13.3 Осмотр объекта оценки.....	18
13.4 Прочие источники информации	18
14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
14.1 Имущественные права	18
14.2 Обременения, связанные с объектом оценки	18
14.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки	18
14.4 Износ, устаревания объекта оценки	23
14.5 Информация о текущем использовании объекта оценки.....	23
14.6 Балансовая стоимость объекта оценки.....	23
14.7 Описание местоположения	24
15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	26
16. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
16.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки.....	28
16.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	33
16.3 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки	33

16.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	35
16.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	36
17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	38
17.1 Обзор подходов к оценке недвижимости	38
17.1.1 Общие принципы применения доходного подхода	38
17.1.2 Общие принципы применения сравнительного подхода	39
17.1.3 Общие принципы применения затратного подхода	41
17.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке	41
18. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	43
18.1 Описание методики оценки.....	43
18.2 Выбор единиц сравнения.....	43
18.3 Выбор объектов-аналогов.....	43
18.4 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения	54
18.5 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу	56
19. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	67
19.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.....	67
19.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.....	67
19.3 Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки	67
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	68
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	95
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА.....	313

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Дата составления отчета	25 марта 2024 г.
Порядковый номер отчета	7051/0324

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Задание на оценку	№1 от 22 марта 2024 г. к Договору № Р-264/ЛЛ о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «06» октября 2023 г.
Заказчик	ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость"
Исполнитель	ООО «ЛЛ-Консалт»

3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

1	Объект оценки, включая права на объект оценки
1.1	Объект оценки
	Права требования на жилые помещения по Договору участия в долевом строительстве № НВНУ-5/31/120-1876874401 Права требования на жилые помещения по Договору участия в долевом строительстве № НВНУ-5/33/17-1876874402 Права требования на жилые помещения по Договору участия в долевом строительстве № ПРЛ-9/18/263-1876874403 Права требования на жилые помещения по Договору участия в долевом строительстве № ТОМ-6/6.3/26-1876874400
1.2	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей
	прав требований в соответствии с перечнем в Приложении №1
1.3	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики
	Характеристики принимаются на основе предоставленной документации Заказчиком
1.4	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки
	Право долевой собственности – владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость» Д.У. ООО УК «Альфа-Капитал»
1.5	Ограничения (обременения) прав на объект оценки
	Доверительное управление Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал», ИНН: 7728142469
2	Цель оценки
	Определение рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»
3	Федеральный закон, стандарты оценочной деятельности и иные нормативные документы в соответствии с которыми проводится оценка
	Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»

Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324

Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200: Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I); Виды стоимости (ФСО II); Процесс оценки (ФСО III); Задание на оценку (ФСО IV); Подходы и методы оценки (ФСО V); Отчет об оценке (ФСО VI).

ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611.

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»; Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший Отчет.

4	Вид стоимости и предпосылки стоимости:
----------	---

4.1	Вид стоимости
------------	----------------------

Рыночная (справедливая) стоимость

4.2	Предпосылки стоимости
------------	------------------------------

Рыночная (справедливая) стоимость определяется исходя из предпосылки о продолжении использования объекта оценки.

5	Дата оценки
----------	--------------------

«25» марта 2024 года

6-7	Допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки
------------	---

- Вся информация, полученная от Заказчика в электронном, бумажном или устном виде, рассматривается как достоверная. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленной информации несет Заказчик.
- Оценка проводится исходя из соответствия бумажных и электронных копий предоставленных документов оригиналам.
- Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценка проводится только с использованием перечисленных в Отчете документов по объекту оценки, предоставленных Заказчиком. Суждение о величине стоимости может быть изменено в случае выявления информации по объекту оценки, дополнительной к указанной в Отчете.
- Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита и экспертиз. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо фактов, влияющих на результаты оценки, которые могут быть выявлены в ходе проведения специальных видов аудита или экспертиз.
- Расчеты стоимости объекта оценки проводятся в программе «Microsoft Excel». В процессе расчетов значения показателей не округляются (если не указано иное). В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей. Таким образом, при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут незначительно не совпадать с указанными в Отчете.
- В состав приложений к Отчету включаются только те использованные для оценки документы, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета. Все использованные для оценки документы при этом будут храниться в архиве Исполнителя.
- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением

Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324

	<p>случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственности за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Отчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать суждение Оценщика о стоимости. Результаты оценки достоверны только с учетом всех приведенных в Отчете допущений и ограничений оценки. • Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. • Стоимость объекта оценки действительна только для цели оценки, предусмотренной Задаaniem на оценку. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях. • Оценка осуществляется без проведения осмотра объекта оценки. Техническое состояние объекта оценки принимается на основании информации, предоставленной Заказчиком. • Отчет содержит профессиональное суждение Оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете. • При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений и ограничений, связанных с целью оценки и спецификой объекта оценки. Перечень данных допущений и ограничений должен быть приведен в Отчете.
8	Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами РФ
	Отсутствуют
9	Форма составления отчета об оценке
	Отчет передается Заказчику в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.
10	Прочая информация
10.1	Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки
	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, должен быть приведен в Отчете.
10.2	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов
	Отсутствует
10.3	Предполагаемые пользователи результатов оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)
	Отсутствуют
10.4	Форма представления итоговой стоимости
	Результат оценки должен быть выражен в рублях или иной валюте с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки должен быть представлен в виде числа (без указания интервала значений) и может являться результатом математического округления.
10.5	Специфические требования к отчету об оценке
	Отсутствуют
10.6	Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки
	Отсутствует

Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324

10.7	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку
	Отсутствует
11	Коммерческие условия
11.1	Стоимость услуг
	Стоимость Услуг НДС не облагается в связи с применением Исполнителем упрощенной системы налогообложения в соответствии с главой 26.2 Налогового кодекса РФ.
11.2	Срок проведения оценки
	Не более 5 (пяти) рабочих дней, но не позднее 25.03.2024 года.

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ

Ф.И.О. оценщика	Лошков Владислав Валерьевич
ИНН оценщика	711611564858
СНИЛС	043-216-243-10
Почтовый адрес (место нахождения) оценщика	По адресу юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 105082, г. Москва, пер. Балакиревский, д. 1А, офис 8
Номер контактного телефона оценщика	(495) 787 -68-01
Адрес электронной почты оценщика	info@LL-Consult.ru
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Оценка недвижимости – №022893-1 от 25.06.2021 г. Оценка движимого имущества – №022894-2 от 25.06.2021 г. Оценка бизнеса – №022895-3 от 25.06.2021 г.
Образование	Диплом Финансовой академии при Правительстве РФ БС0179005, регистрационный номер 620-с от 27.06.2003 г. Свидетельства о повышении квалификации Московской финансово-юридической академии: от 15.01.2008 г., рег. №0739-08; от 08.10.2010 г., рег. №1340; от 15.08.2013 г., рег. №2018.
Категория / сертификация	Категория: Оценщик I категории (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ). Сертифицированный Российским обществом Оценщиков Оценщик недвижимости. Сертифицированный DAkKS специалист по оценке недвижимости II уровня.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2003 г.
Страхование гражданской ответственности	Полис № 310/2023/СП134/765 от 11.10.2023 обязательного страхования ответственности Оценщика. Страхователь – Лошков Владислав Валерьевич. Страховщик – ПАО СК «Росгосстрах». Страховая сумма – 30 000 000 рублей. Период страхования: с 01.11.2023 г. по 31.10.2024 г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ» (ИНН 4205113531, ОГРН 1064200005198 от 05.09.2006), регистрационный номер № 1366 от 02.03.2021 г.
Адрес саморегулируемой организации	101100, г. Москва, ул. Покровка, д. 33, помещ.10
Реквизиты трудового договора	Трудовой договор № б/н от 02 февраля 2010 г. между работодателем – ООО «ЛЛ-Консалт» и работником – Лошков Владислав Валерьевич
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛЛ-Консалт»

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»
Сокращенное наименование	ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»
Место нахождения	123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д.32, стр.1
Дата государственной регистрации	01.10.2002 г.
ОГРН	1027739292283
ИНН	7728142469
КПП	770301001

Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324

6. СВЕДЕНИЯ ОБ ООО «ЛЛ-КОНСАЛТ» – ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Реквизиты	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЛЛ-Консалт»
Сокращенное наименование	ООО «ЛЛ-Консалт»
Место нахождения (согласно Уставу общества)	г. Москва
Место нахождения (согласно ЕГРЮЛ)	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А
Почтовый адрес	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А, офис 8
Наименование органа, зарегистрировавшего юридическое лицо до 01.07.2002г.	Московская регистрационная палата
Дата государственной регистрации	22.05.2002г.
ОГРН	1037739546866
Дата присвоения ОГРН	10.02.2003 г.
ИНН	7701298571
Генеральный директор	к.э.н., MRICS Лазарев Павел Юрьевич
Телефон	(495) 787-68-01
Интернет-сайт	www.LL-Consult.ru
Электронная почта	info@LL-Consult.ru
Страхование ответственности юридического лица	
Полис страхования ответственности юридического лица	№ 91/2023/СП134/765 от 26.05.2023
Страховщик	ПАО СК «Росгосстрах»
Страховая сумма	1 010 000 000 рублей
Период страхования	с 29.05.2023 г. по 28.05.2025 г.
Членство в некоммерческих организациях	
Наименование	Некоммерческое партнерство «Партнерство содействия деятельности фирм, аккредитованных Российским обществом оценщиков»
Свидетельство	№1080 от 11.08.2010 г.
Сведения о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
ООО «ЛЛ-Консалт» соответствует требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», в том числе в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.	

Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324

7. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА

Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика – выполнены.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика; лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки; не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Не производилось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, которое может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

8. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ЛИЦАХ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА

Внешние организации, квалифицированные отраслевые специалисты и иные лица не привлекались для проведения оценки и подготовки отчета.

9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ИНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Методических рекомендаций по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; Иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности.

Применяемые стандарты оценки:

1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200:

- 1.1. Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I);
- 1.2. Виды стоимости (ФСО II);
- 1.3. Процесс оценки (ФСО III);
- 1.4. Задание на оценку (ФСО IV);
- 1.5. Подходы и методы оценки (ФСО V);
- 1.6. Отчет об оценке (ФСО VI).
2. Специальные стандарты оценки:
 - 2.1. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611.
3. Иные нормативные правовые акты в области оценочной деятельности:
 - 3.1. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
 - 3.2. Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

10. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки в соответствии с заданием на оценку.

Приведены в Разделе №3 настоящего Отчета – «Информация, содержащаяся в задании на оценку».

Допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки, связанные с целью оценки и спецификой объекта оценки, принятые дополнительно к указанным в задании на оценку.

- При оценке объекта оценки Оценщик полагается только на предоставленные Заказчиком данные и открытую информацию в сети интернет. В случае предоставления Оценщику дополнительных данных, рыночная или иная стоимость может быть скорректирована.

11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Общие понятия и определения, использованные в Отчете, соответствуют понятиям и определениям, приведенным в Федеральном законе от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартах оценки; Методических рекомендациях по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России; Стандартах и правилах оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; Иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности, указанных в Отчете.

Определения прочих используемых терминов приводятся в тех разделах Отчета, где они применяются.

12. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Цель оценки предполагает постановку и решение задач оценки, под которыми понимаются промежуточные вопросы, решаемые для достижения конечного результата.

Основными этапами процесса оценки (задачами оценки) являются:

1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку;
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке объекта оценки.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита

13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

13.1 Работа с информацией в процессе оценки

В процессе оценки оценщик собрал информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая на основании своего профессионального суждения во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки.

Информация, доступная участникам рынка на дату оценки, была получена от заказчика оценки, а также из других источников. При сборе информации оценщик учел допущения оценки, компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.

Заказчик оценки в соответствии с Договором на оценку был ознакомлен с проектом Отчета. Заказчик оценки подтвердил, что предоставленная им и приведенная в Отчете информация соответствует известным ему фактам.

В состав Отчета и приложений к нему были включены только те использованные для оценки данные и документы, которые, по профессиональному суждению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета.

13.2 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком были предоставлены следующие документы.

Основные документы, на основании которых проводились расчеты. Копии данных документов приведены в Приложении к Настоящему Отчету:

Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324

1. Копии Договоров участия в долевом строительстве;
2. Письмо-представление.

13.3 Осмотр объекта оценки

Оценка осуществляется без проведения осмотра объекта оценки. Техническое состояние объекта оценки принимается на основании информации, предоставленной Заказчиком.

Оценка проведена исходя из допущения, что информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, предоставленная Заказчиком, соответствует фактическим характеристикам объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за неучтенные факторы стоимости объекта оценки, которые могли бы быть выявлены в ходе проведения осмотра.

13.4 Прочие источники информации

Для определения стоимости объекта оценки Оценщиком используются данные, содержащиеся в нормативных актах, методических и справочных изданиях, средствах массовой информации, сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и иных источниках.

Точные источники информации приведены в тех разделах Настоящего отчета, где они непосредственно используются.

14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

14.1 Имущественные права

Право долевой собственности – владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость» Д.У. ООО УК «Альфа-Капитал».

14.2 Обременения, связанные с объектом оценки

Обременения (ограничения): Доверительное управление Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал», ИНН: 7728142469.

Согласно Заданию на оценку, оценка проводится без учета обременения объекта оценки доверительным управлением.

14.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Общие сведения

Объектом оценки являются

- Права требования на жилые помещения по Договору участия в долевом строительстве № НВНУ-5/31/120-1876874401
- Права требования на жилые помещения по Договору участия в долевом строительстве № НВНУ-5/33/17-1876874402
- Права требования на жилые помещения по Договору участия в долевом строительстве № ПРЛ-9/18/263-1876874403
- Права требования на жилые помещения по Договору участия в долевом строительстве № ТОМ-6/6.3/26-1876874400

Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324

Количественные и качественные характеристики

Таблица 5. Права требования на жилые помещения по Договору участия в долевом строительстве № НВНУ-5/31/120-1876874401.

Жилой многоквартирный дом № 31 расположенный по строительному адресу: город Москва, п. Кокошкино, вблизи д. Санино (Новомосковский административный округ), Комплексная жилая застройка с объектами социальной и инженерной инфраструктуры. Пятая очередь строительства: 1-й этап - Жилой дом №31

1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10
		3	4	5	6	7	8	9	
Жилой	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений в соответствии с ч.5 ст. 15 ЖК РФ)	Жилая площадь Объекта долевого строительства	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Номер
дом						кв.м.				кв.м.	Квартиры на площадке
№ 31	2	4	120	Студия	22,81	22,81	10,12	0	8

Таблица 6. Права требования на жилые помещения по Договору участия в долевом строительстве № НВНУ-5/33/17-1876874402.

Жилой многоквартирный дом № 33 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом №33,34,35, расположенный по строительному адресу: город Москва, п. Кокошкино, вблизи д. Санино (Новомосковский административный округ), Комплексная жилая застройка с объектами социальной и инженерной инфраструктуры. Пятая очередь строительства: 1-й этап - Жилой дом №33

1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10
		3	4	5	6	7	8	9	
Жилой	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений в соответствии с ч.5 ст. 15 ЖК РФ)	Жилая площадь Объекта долевого строительства	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Номер
дом						кв.м.				кв.м.	Квартиры на площадке

Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324

1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10
		3	4	5	6	7	8	9	
№ 33	1	3	17	2ккв(Е)	46,51	46,51	23,29	0	6

Таблица 7. Права требования на жилые помещения по Договору участия в долевом строительстве ПРЛ-9/18/263-1876874403.

Жилой многоквартирный дом № 18 расположенный по строительному адресу: Объект- Корпус №18, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Ленинский, Мисайлово деревня. «Жилой комплекс по адресу: Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыщи, корпус 18».

1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10
		3	4	5	6	7	8	9	
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений в соответствии с ч.5 ст. 15 ЖК РФ)	Жилая площадь Объекта долевого строительства	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Номер
						кв.м.	кв.м.		Квартиры на площадке
№ 18	2	10	263	2ккв(Е)	37,72	37,72	22,71	0	7
№ 18	2	11	276	Студия	26,13	26,13	11,73	0	8
№ 18	2	11	277	2ккв(Е)	32,89	32,89	20,5	0	9
№ 18	2	15	322	1ккв	34,24	34,24	15,02	0	6
№ 18	3	8	411	2ккв	50,82	50,82	27,11	0	5
№ 18	4	4	508	2ккв(Е)	35,13	35,13	20,63	0	2
№ 18	4	4	510	Студия	22,81	22,81	10,2	0	4
№ 18	4	10	538	2ккв(Е)	35,13	35,13	20,63	0	2
№ 18	5	8	597	2ккв	57,52	57,52	28,8	0	1
№ 18	5	15	633	Студия	22,81	22,81	10,2	0	2
№ 18	6	4	660	1ккв	32,21	32,21	10,05	0	6
№ 18	6	13	741	1ккв	32,21	32,21	10,05	0	6
№ 18	7	4	815	Студия	22,81	22,81	10,2	0	11
№ 18	7	15	948	Студия	22,81	22,81	10,2	0	12
№ 18	Итого: 14 квартир				465,24				

Таблица 8. Права требования на жилые помещения по Договору участия в долевом строительстве № ТОМ-6/6.3/26-1876874400.

Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Томилино «Жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Томилино, корпус 6.3, корпус 6.4»

1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10
		3	4	5	6	7	8	9	
Жилой	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений в соответствии с ч.5 ст. 15 ЖК РФ)	Жилая площадь Объекта долевого строительства	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Номер
дом						кв.м.				кв.м.	Квартиры на площадке
№ 6.3	1	4	26	1ккв	32,02	32,02	10,26	0	2
№ 6.3	1	6	54	1ккв	37,95	37,95	17,55	0	6
№ 6.3	1	8	73	1ккв	35,22	34,59	15,09	0,63	1
№ 6.3	1	9	86	1ккв	32,02	32,02	10,26	0	2
№ 6.3	1	10	97	1ккв	34,59	34,59	15,09	0	1
№ 6.3	1	10	108	2ккв(Е)	33,19	32,56	22,27	0,63	12
№ 6.3	1	11	109	1ккв	34,59	34,59	15,09	0	1
№ 6.3	1	11	111	2ккв(Е)	40,43	40,43	27,53	0	3
№ 6.3	1	12	124	2ккв(Е)	40,43	40,43	27,53	0	4
№ 6.3	1	13	137	2ккв(Е)	53,5	53,5	29,62	0	5
№ 6.3	1	13	138	1ккв	37,95	37,95	17,55	0	6
№ 6.3	1	17	182	1ккв	32,02	32,02	10,26	0	2
№ 6.3	2	6	245	3ккв(Е)	60,06	60,06	38,35	0	5
№ 6.3	2	8	274	2ккв(Е)	34,31	34,31	20	0	10
№ 6.3	2	9	287	2ккв(Е)	53,71	53,71	25,79	0	11
№ 6.3	2	11	302	Студия	25,4	25,4	13,07	0	2

Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324

1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10
		3	4	5	6	7	8	9	
№ 6.3	2	12	315	Студия	25,4	25,4	13,07	0	3
№ 6.3	2	13	336	3ккв	77,82	77,82	41,22	0	12
№ 6.3	2	14	344	2ккв	51,39	51,39	27,75	0	8
№ 6.3	2	15	350	Студия	25,4	25,4	13,07	0	2
№ 6.3	2	17	381	Студия	21,75	21,75	10,88	0	9
№ 6.3	3	4	398	2ккв(Е)	35,05	34,42	20,01	0,63	4
№ 6.3	3	6	407	1ккв	36,59	35,96	10,81	0,63	3
№ 6.3	3	8	418	2ккв(Е)	35,05	34,42	20,01	0,63	4
№ 6.3	3	9	421	Студия	21,72	21,72	10,85	0	2
№ 6.3	3	10	425	2ккв	56,72	56,72	28,73	0	1
№ 6.3	3	10	428	2ккв	34,42	34,42	20,01	0	4
№ 6.3	3	13	440	2ккв	56,72	56,72	28,73	0	1
№ 6.3	3	13	441	Студия	21,72	21,72	10,85	0	2
№ 6.3	3	13	442	1ккв	35,96	35,96	10,81	0	3
№ 6.3	3	13	444	3ккв	77,81	77,81	41,12	0	5
Итого : 31 квартира					1 230,91				

Сведения о перепланировках

Объекты находятся в стадии строительства.

Транспортная доступность

Расположение объектов оценки отличает хорошая транспортная доступность.

Таблица 9. Сведения о прилегающей территории и парковке.

Показатель	Значение
Наличие выделенной территории рядом со зданием	Да
Наличие ограждения территории	Да
Наличие охраны	Нет
Парковка	Стихийная

Источник информации: Данные заказчика

14.4 Износ, устаревания объекта оценки

Общая характеристика технического состояния.

Поскольку объекты оценки расположены в жилых домах, строительство которых еще не закончено, определить техническое состояние объектов не представляется возможным. Объекты будут передаваться с чистовой отделкой.

Устаревания

Функциональное и внешнее (экономическое) устаревание отсутствует.

14.5 Информация о текущем использовании объекта оценки

По состоянию на дату оценки объект оценки не используется.

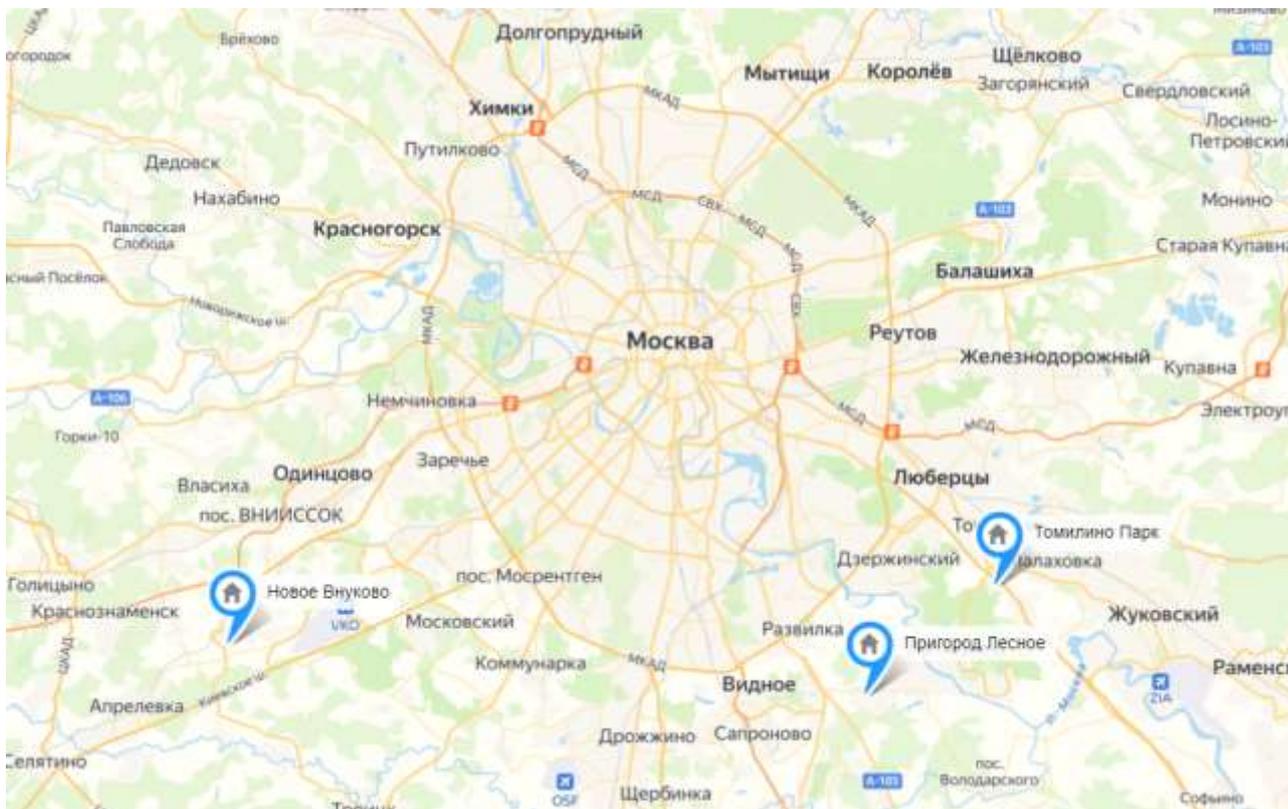
14.6 Балансовая стоимость объекта оценки

В распоряжение Оценщика не была предоставлена балансовая стоимость. Данный факт не оказывает влияния на стоимость объекта.

14.7 Описание местоположения

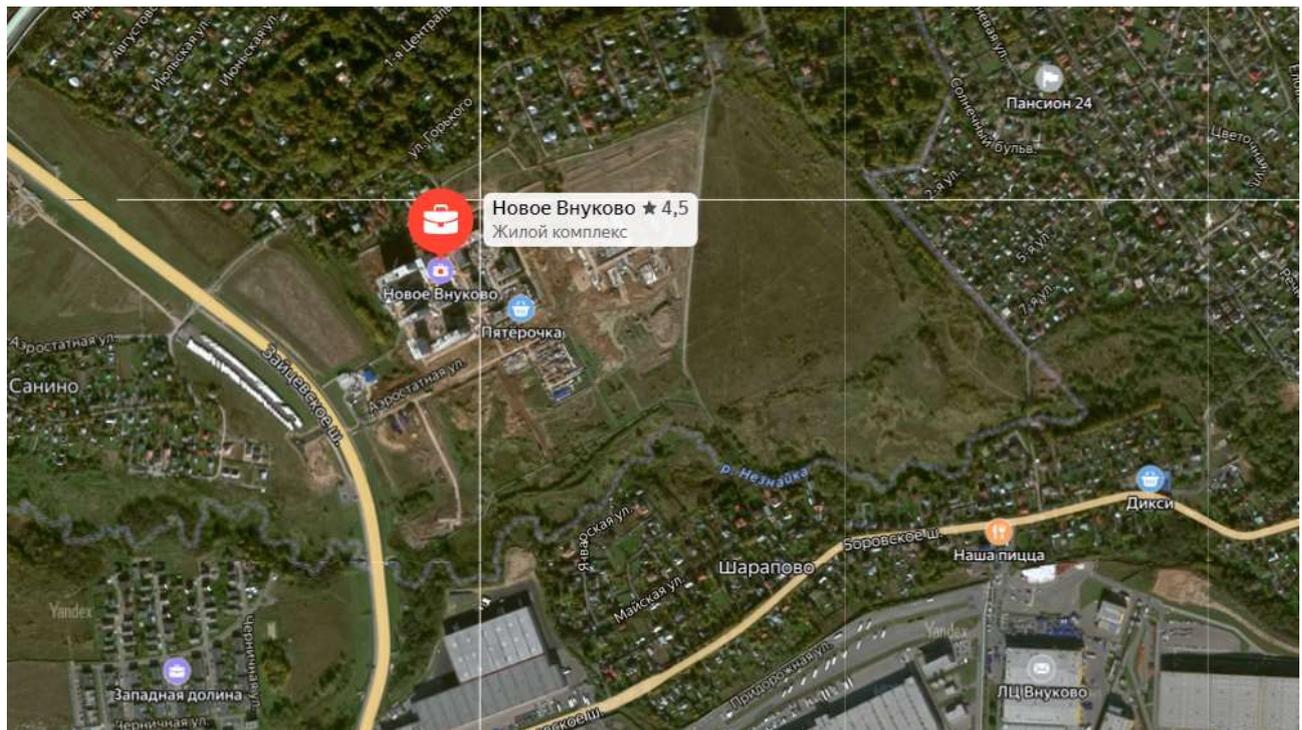
Расположение объекта оценки на карте

Карта 1. Местоположение объекта оценки на карте.



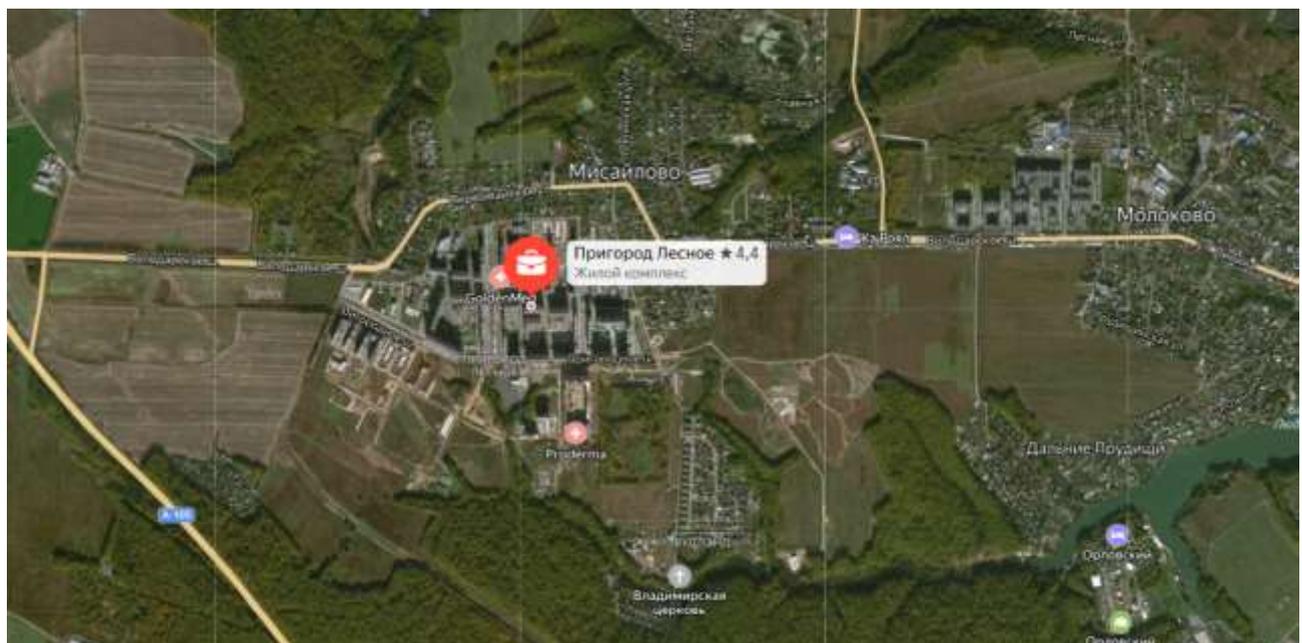
Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Карта 2. Местоположение объекта оценки на карте.



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Карта 3. Местоположение объекта оценки на карте

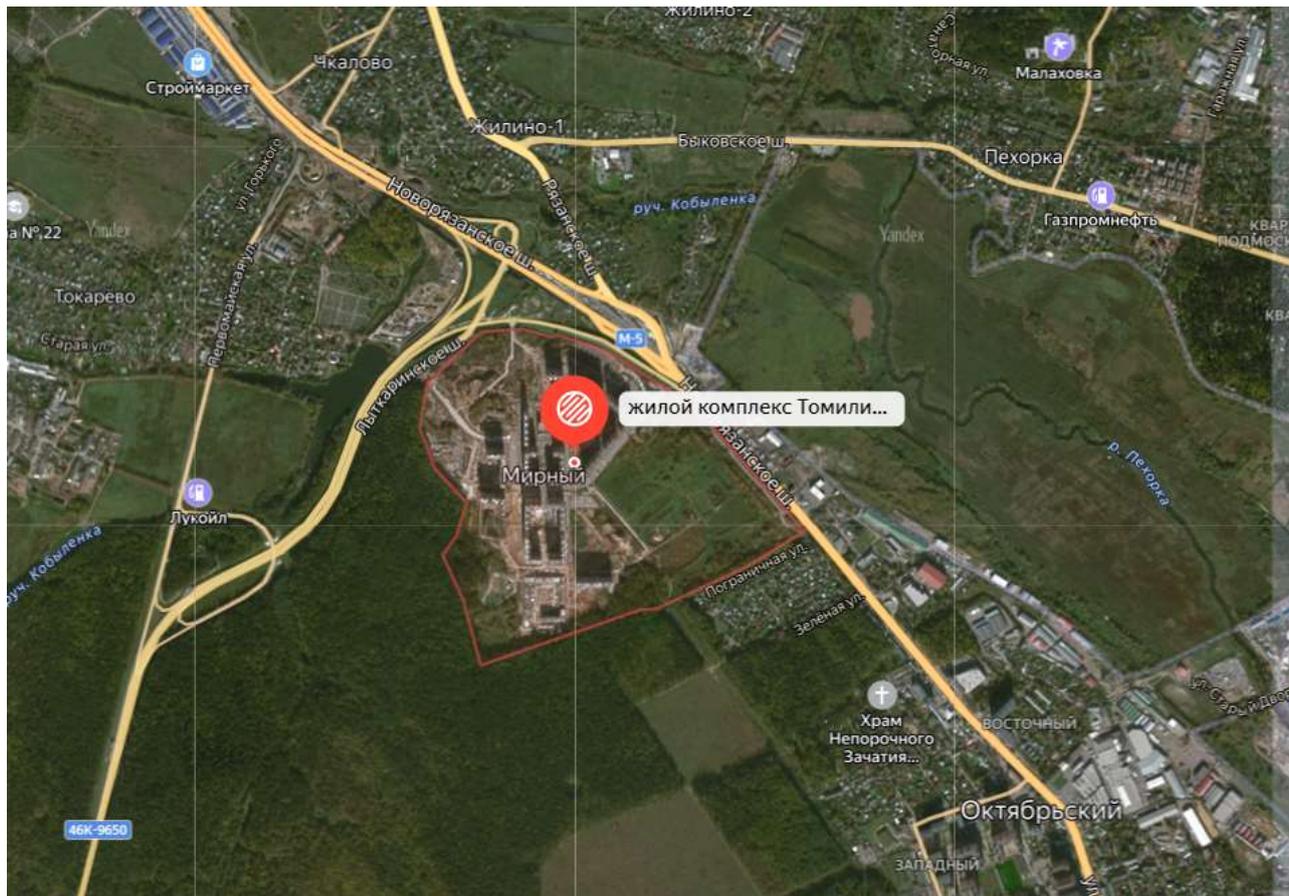


Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324

Карта 4. Местоположение объекта оценки на карте



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Сведения о регионе расположения объекта оценки

Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки приведен в разделе «Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки» настоящего Отчета.

Выводы

Местоположение благоприятно для размещения объектов жилого назначения.

15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта, на которое ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Согласно ФСО 7, для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.

Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324

- **Физическая возможность:** рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования с учетом объемно-планировочных и конструктивных решений объекта.
- **Экономическая приемлемость:** рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- **Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или иметь максимальную текущую стоимость.

Согласно ФСО II, наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости.

В результате проведенного анализа рыночные или другие факторы, указывающие, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости, не выявлены. Таким образом, наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта недвижимости является его текущее использование – в качестве квартир.

16. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При анализе рынка объем исследований определен Оценщиком исходя из принципа достаточности.

В соответствии с принципом достаточности отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет.

16.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

Социально-экономическое положение РФ по состоянию на февраль 2024 г.¹

После 24.02.2022 в отношении России были введены новые санкции против различных секторов экономики. Основные из них: госдолг и инвестиции; экспорт и импорт; авиасообщение; банки; медиа и Интернет; визы и дипломатические отношения; разрыв деловых связей. Ни Оценщик, ни Исполнитель не могут достоверно оценить влияние новых санкций, принятых в отношении Российской Федерации, как с точки зрения продолжительности данного кризиса, так и с точки зрения его влияния на стоимость Объекта оценки, в частности. Принятые ограничения не проявились еще в полной мере в рыночных показателях – наблюдаемых ценах, арендных ставках, рентабельности бизнеса, процентных ставках, ставках дисконтирования и капитализации и других показателях, однако, могут привести к серьезным экономическим последствиям: торможение или остановка инвестиционных проектов, снижение спроса и др. Российская экономика испытывает неопределенность, вызванную новыми санкциями, степень влияния которых на данный момент неизвестна и трудно прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно.

Ниже представлен обзор основных показателей по данным опроса, проведенного Банком России.

Инфляция: По прогнозу аналитиков, инфляция замедлится до 4,9% в 2024 году (-0,2 п.п. к декабрьскому опросу), вернется к 4% в 2025 году и останется на этом уровне далее.

Ключевая ставка: Ожидания аналитиков по средней ключевой ставке в 2024 году – 13,9% годовых (-0,1 п.п.). Прогноз на 2025 год – в среднем 9,2% годовых (+0,2 п.п.). Ожидания по среднему уровню ключевой ставки к концу прогнозного горизонта выросли до 7,4% годовых (+0,4 п.п.). Это согласуется с повышением оценки нейтральной ключевой ставки до 7,0% годовых (+0,5 п.п.); диапазон центральной тенденции изменился в меньшей степени (5,8–8,0% годовых, в декабре – 5,5–8,0% годовых).

ВВП: Аналитики значительно повысили оценку ВВП в 2023 году – рост на 3,5% (+0,4 п.п.). Прогноз роста экономики в 2024 году повышен на 0,3 п.п. до 1,6%. Прогнозы на последующие годы не изменились, как и оценка долгосрочных темпов роста – +1,5% ежегодно. Согласно прогнозам аналитиков, изменение ВВП в 2026 году к 2021 году составит +7,0% (опрос в декабре: +6,3%).

Уровень безработицы: по оценкам аналитиков, в 2023 году безработица составила 2,9% (-0,1 п.п.). Прогнозы на 2024–2026 годы не изменились – аналитики ожидают постепенного роста безработицы до 3,2% к концу прогнозного горизонта.

Номинальная зарплата: Аналитики повысили оценку роста за 2023 год до 13,4% (+0,4 п.п.). Далее аналитики прогнозируют замедление роста до 9,5% (+0,3 п.п.) в 2024 году, до 7,0% (+0,4 п.п.) в 2025

¹ https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

году и до 6,1% к концу горизонта. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что в 2024 году реальная зарплата вырастет на 2,4%, в 2025 году — на 2,3%, в 2026 году — на 2,0%. Соответственно, к концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 14,8% выше, чем в 2021 году.

Баланс консолидированного бюджета: без существенных изменений. Аналитики ожидают постепенного сокращения дефицита консолидированного бюджета – 1,4% ВВП в 2024 году, 1,0% ВВП в 2025 и 2026 годах.

Экспорт товаров и услуг: Прогнозы значительно понижены на всем горизонте – до 482 млрд долл. (-23 млрд долл.) в 2024 году, 494 млрд долл. (-21 млрд долл.) в 2025 году, 494 млрд долл. (-23 млрд долл.) в 2026 году. Это на 10,2% ниже, чем в 2021 году.

Импорт товаров и услуг: Прогнозы лишь немного понижены на всем горизонте – 385 млрд долл. (-5 млрд долл.) в 2024 году и 396 млрд долл. в 2025 году (-10 млрд долл.). Прогноз аналитиков на конец прогнозного горизонта – 410 млрд долл. (-4 млрд долл.). Это на 7,9% выше, чем в 2021 году.

Курс USD/RUB: ожидания по траектории курса почти не изменились. Аналитики по-прежнему ждут его постепенного ослабления. Прогноз на 2024 год – 91,1 рубль за долл., на 2025 год – 93,0 рубль за долл., на 2026 год – 95,0 рубль за долл. (пересмотр на -1,0–0,2% с декабрьского опроса).

Цена на нефть марки Brent: практически без изменений. Согласно ожиданиям, в среднем за 2024 год нефть марки Brent будет стоить 80 долл. за баррель. Далее цена будет снижаться и составит 79 долл. за баррель в 2025 году и 75 долл. за баррель в 2026 году.

Рисунок 1. Показатели февраля 2024 г.

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт/планнга*)	2024	2025	2026
ИПЦ	5,4	11,9	7,4	4,9	4,0	4,0
(% к пред. г. и средн. за год)	...	...	...	...	...	...
ИПЦ	6,7	12,8	5,9	6,8	4,0	4,0
(% к пред. году, в среднем за год)	...	...	...	...	...	...
Ключевая ставка	5,7	12,0	5,0	12,5	9,2	7,4
(% годовых, в среднем за год, с учетом вынужденных сделок)	...	...	...	...	...	...
ВВП	5,9	-1,2	0,5	1,8	1,8	1,8
(% к пред. г.)	...	...	...	...	...	...
Уровень безработицы	4,3	5,6	2,9	3,0	3,1	3,2
(% ДМ, без исключений сезонности)	...	...	...	...	...	...
Номинальная заработная плата	11,9	14,1	13,4	9,9	10	9,2
(% к пред. г.)	...	...	...	...	...	...
Баланс консолидированного бюджета	0,8	-1,4	-1,0	-1,4	-1,0	-1,0
(% ВВП за соответствующий год)	...	...	...	...	...	...
Экспорт товаров и услуг	550	640	463	482	494	494
(млрд долл. США в год)	...	...	...	...	...	...
Импорт товаров и услуг	380	347	379	385	396	410
(млрд долл. США в год)	...	...	...	...	...	...
Курс USD/RUB	75,7	97,4	89,2	91,1	93,0	95,0
(руб. за долл., в среднем за год)	...	...	...	...	...	...
Цена на нефть марки Brent	71	88	82	80	79	75
(долл. США за баррель, в среднем за год)	...	...	...	...	...	...
Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:						
ВВП	100,0	98,8	102,3	100,8	100,4	101,0
(индексный уровень, 2021 г. = 100)	...	...	...	...	...	...
Реальная заработная плата	4,9	0,0	7,1	2,4	2,3	2,0
(% к пред. г.)	...	...	...	...	...	...
Реальная заработная плата	100,0	100,0	107,4	100,0	102,9	104,8
(индексный уровень, 2021 г. = 100)	...	...	...	...	...	...
Торговый баланс	170	294	94	97	97	94
(млрд долл. США в год)	...	...	...	...	...	...
Инструментальная ставка	Центр	7,0	Центр	Центр	Центр	Центр
(% годовых)	Тенденция	...	Тенденция	Тенденция	Тенденция	Тенденция
		5,5-8,0				
		20-80%				
Долгосрочный рост ВВП	Центр	1,9	Центр	Центр	Центр	Центр
(% к пред. г.)	Тенденция	...	Тенденция	Тенденция	Тенденция	Тенденция
		1,9-2,0				
		20-80%				

* В скобках — результаты опроса в декабре 2023 года.

** В 2023 году: для ИПЦ, ключевой ставки, курса USD/RUB и цены на нефть марки Brent — факт; для экспорта, импорта и торгового баланса — предварительные оценки Банка России; для ВВП, уровня безработицы, номинальной заработной платы и баланса консолидированного бюджета — оценки участников опроса.

*** Результаты являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса по номинальной заработной плате и среднему за год ИПЦ.

Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324

Даты проведения опроса: 2 — 6 февраля 2024 года.

Методика расчета: результаты опроса являются медианой прогнозов 29 экономистов из различных организаций, принимающих участие в опросе. Если респондент дал свои ожидания в виде интервала, то для расчета учитывалась его середина.

Выводы о влиянии внешних факторов на рынок объекта оценки, в т. ч. выводы о тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

На основании проведенного анализа Оценщиком был сделан вывод о том, что общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки оказывает негативное влияние на рынок оцениваемого объекта.

Влияние внешних факторов находит отражение в тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

К данным тенденциям, можно, в частности, отнести: снижение инвестиционной активности из-за ограничений доступа к заемному капиталу (в т. ч. иностранному), сокращение участниками рынка горизонта планирования из-за макроэкономической нестабильности и т.п.

Социально-экономическое положение региона расположения объекта оценки²

Таблица 10. Социально-экономическое положение г. Москвы в январе 2024 года

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Январь 2024 г.	В % к		Справочно январь 2023 г. в % к	
		январю 2023 года	декабрю 2023 года	январю 2022 г.	декабрю 2022 г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	115,2	72,0	100,6 ²⁾	64,6 ²⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности, млн. рублей:					
Добыча полезных ископаемых	1 189,5	116,7	80,7	130,5 ²⁾	81,8 ²⁾
Обрабатывающие производства	333 563,2	115,0	65,1	108,5 ²⁾	62,5 ²⁾
Обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	47 535,5	111,2	104,3	114,4 ²⁾	101,8 ²⁾
Водоснабжение; водоотведение; организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	11 429,5	116,5	87,5	115,8 ²⁾	96,0 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	29 237,9	89,8	28,8	91,7 ³⁾	30,8 ³⁾

¹⁾ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базового года.

²⁾ Данные за 2023 год уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 №470).

³⁾ Данные уточнены в соответствии с регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (приказ Росстата от 26.09.2016 №544).

	окончание				
	Январь 2024 г.	В % к		Справочно январь 2023 г. в % к	
		январю 2023 года	декабрю 2023 года	январю 2022 г.	декабрю 2022 г.
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров	1 042,7	95,0	x	58,6	x
Инвестиции в основной капитал, млн рублей ¹⁾	1 593 544,8	106,2	x	99,6 ²⁾	x
Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, млн рублей	778 253,1	107,2	67,2	84,3	71,1
Оборот розничной торговли, млн рублей	300 143,3	108,5	80,8	86,2	83,3
Оборот общественного питания, млн рублей	16 656,3	117,3	94,2	96,8	95,9
Объем платных услуг населению, млн рублей	69 869,1	101,4	89,9	100,3	88,8
Индекс потребительских цен, %	x	107,2	100,8	113,5	100,9
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	8 578	50,1	88,3	83,3	96,1
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ³⁾					
номинальная, рублей	110 081,6	117,1	127,9	111,8	131,6
реальная	x	109,2	127,6	98,0	130,6

¹⁾ Данные за январь-декабрь 2023 г., январь-декабрь 2023 г. к январю-декабрю 2022 г., январь-декабрь 2022 г. к январю-декабрю 2021 г.

²⁾ Квартальные итоги уточнены в соответствии с регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (приказ Росстата от 26.09.2016 №544).

³⁾ Данные приведены за декабрь 2023 г., декабрь 2023 г. к декабрю 2022 г., декабрь 2023 г. к ноябрю 2023 г., декабрь 2022 г. к декабрю 2021 г., декабрь 2022 г. к ноябрю 2022 г.

Источник информации: <https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20январе%202024%20года».pdf>

Выводы о влиянии внешних факторов на рынок объекта оценки, в т.ч. выводы о тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

На основании проведенного анализа Оценщиком был сделан вывод о том, что общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки оказывает негативное влияние на рынок оцениваемого объекта.

Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324

Влияние внешних факторов находит отражение в тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

К данным тенденциям, можно, в частности, отнести: снижение инвестиционной активности из-за ограничений доступа к заемному капиталу (в т.ч. иностранному), сокращение участниками рынка горизонта планирования из-за макроэкономической нестабильности и т.п.

16.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Объекты оценки относятся к следующему сегменту рынка:

- Тип – квартиры
- Территория местоположения объекта оценки – г. Москва, НАО, Московская область.

Исследование рынка проводится преимущественно в рамках сегментов рынка, к которым относятся объекты оценки. В том случае, если данных, относящихся к типу объекта оценки и/или его местоположению, недостаточно для проведения анализа рынка, то Оценщиком используется информация по схожим типам объектов и/или территориям.

16.3 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки

Анализ цен с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, проводится только исходя из фактического использования объекта оценки. Анализ цен при альтернативных вариантах использования объекта оценки не проводится, так как текущее фактическое использование объекта оценки соответствует его наиболее эффективному использованию.

Анализ цен проводится в два этапа:

1. Анализ информации, опубликованной в открытых источниках

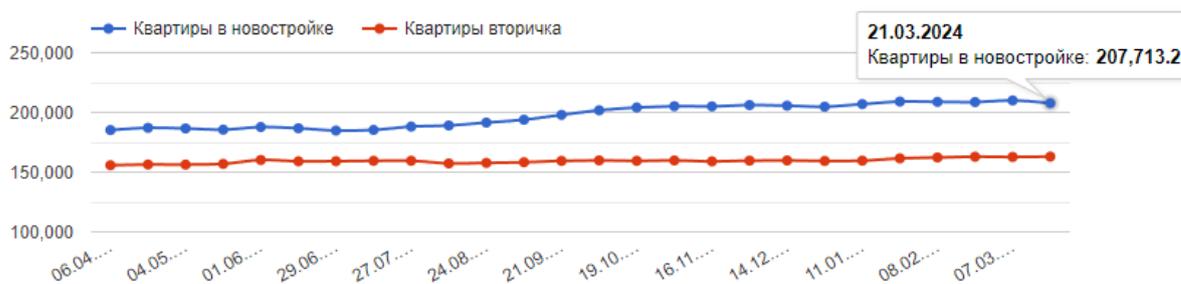
Источник <https://msk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kvartir/>

Таблица 11. Цены на квартиры в г. Москва



Таблица 12. Цены на квартиры в Московской области

Рассчитываем по параметрам: Московская область. Квартиры в новостройке. Квартиры вторичка. Квартиры. Продажа. Цена за м²



2. Анализ интервалов значений цен, проведенный Оценщиком

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках информации о сделках с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект. Специализированные базы данных с информацией о сделках с объектами недвижимости отсутствуют. Информация, размещенная в Автоматизированной информационной системе «Мониторинг рынка недвижимости» (АИС «МРН», <https://portal.rosreestr.ru>), недостаточна для проведения подбора объектов-аналогов и сравнения объекта оценки с ними по ценообразующим характеристикам.

Таким образом, дальнейший анализ интервалов цен проводится Оценщиком на основании цен предложений.

Источниками выборки предложений сопоставимых объектов недвижимости являлись:

- База данных о недвижимости «ЦИАН», <http://www.cian.ru>;
- Сайт объявлений «АВИТО», <https://www.avito.ru>.

При анализе предложений сопоставимые объекты отбирались по следующим параметрам:

- Тип объекта – квартиры;
- Местоположение – местоположения объекта оценки, НАО, Московская область

Исходя из принципа достаточности Оценщиком было принято решение включить в Отчет подробную информацию только о наиболее подходящих предложениях, на основании которых проводился анализ, и которые позволяют достичь цели исследования – определение интервалов значений цен. Более подробная информация приводится только по максимально сопоставимым аналогам в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

Таблица 13. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа

Объект	Количество предложений, шт.	Минимальная цена предложения за 1 кв. м, руб.	Максимальная цена предложения за 1 кв. м., руб.	Медианное значение предложения за 1 кв. м, руб.
Квартиры студии	50+	119 000	307 000	201 000
Квартиры 1к	50+	107 000	315 000	196 000
Квартиры 2к	50+	104 000	309 000	194 500
Квартиры 3к	50+	94 000	318 700	190 800

Источник: ООО «ЛЛ-Консалт» на основе данных в открытых источниках.

16.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Тип жилого дома и вид использования объекта оценки

Цены на квартиры зависят от материала стен жилого дома, строительной серии, года постройки и т.п. Как правило, квартиры в кирпичных домах стоят дороже чем в панельных, кроме того, чем меньше срок службы дома, тем дороже квартиры в нем. Также применительно к квартирам можно сделать вывод о том, что, как правило, квартиры стоят дороже апартаментов и комнат в коммунальных квартирах.

Торг (скидка) к ценам предложений

При определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Корректировка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Местоположение и окружение

Цены на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Общая площадь

При увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

Корректировка на тип дома

Данная поправка отражает тот факт, что цены на квартиры зависят от материала стен жилого дома, строительной серии, года постройки и т.п.

Этаж расположения

Квартиры на первых этажах стоят, как правило, дешевле, чем квартиры на последующих этажах. В зависимости от типа дома на квартиры на 2-м и/или последнем этажах могут быть более низкие цены, чем на квартиры на промежуточных этажах.

Тип планировки

Цены на квартиры зависят от планировки помещений в них: изолированные (стоят дороже) / смежные комнаты, свободная планировки (стоят дороже) / несущие внутренние стены и т.п.

Внутренняя отделка

Квартиры, пригодные для проживания и имеющие отделку, соответствующую своему сегменту рынка, более привлекательны для потенциальных покупателей, чем квартиры, требующие проведения ремонтных или отделочных работ.

Наличие лифта

Квартиры, расположенные в доме с лифтом, более привлекательны для потенциальных покупателей.

Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324

Другие факторы, влияющие на стоимость

В зависимости от объекта оценки и подобранных объектов-аналогов такими факторами могут быть: условия финансирования и условия продажи, передаваемые имущественные права и ограничения (обременения) этих прав, дата ввода в эксплуатацию жилого дома, коммуникации, уникальные характеристики дома, площадь кухни, наличие существенного движимого имущества и т.п.

16.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Источники информации об интервалах значений ценообразующих факторов:

- Домклик: <https://www.kommersant.ru/doc/5707218>;
- Метриум – <https://www.metrium.ru/news/detail/5-trendov-rynka-nedvizhimosti-moskvy-v-2023-godu/>

Мотивации покупателей и продавцов

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках систематизированных исследований особенностей мотивации покупателей и продавцов, действующих в сегменте рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки.

Основной мотивацией покупателя является приобретение подходящего ему по характеристикам объекта недвижимости по максимально возможной низкой цене с целью дальнейшего использования для собственных нужд, сдачи в аренду либо получения дохода от объекта иным образом.

Основной мотивацией продавца является продажа принадлежащего ему объекта недвижимости по максимально возможной высокой цене.

Ликвидность

Характеристикой ликвидности является типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

Срок экспозиции объекта оценки определяется на основании информации из следующих источников:

- Рекомендации по оценке активов для целей залога в условиях кризиса, утвержденные Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада 05.06.2015г. (http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_339_58726_1.pdf);
- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованные к применению решением Комитета Ассоциации российских банков по оценочной деятельности, Протокол от «25» ноября 2011г. (http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf).
- Положение Банка России от 28 июня 2017 г. № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности».
- Экспертного мнения Оценщика, на основании которых определяется конкретное значение срока экспозиции в рамках диапазонов примерных сроков реализации.

Таблица 14. Определение срока экспозиции объекта оценки.

Степень ликвидности	Описание градации	Примерный срок реализации, мес.
Высокая	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок	1 – 2
Средняя	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер	3 – 6
Ниже средней	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер	7 – 12
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер	13 – 18
Тип объекта оценки	Офисные помещения, апартаменты характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, с интенсивными людскими потоками, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более	-
Степень ликвидности объекта оценки	Средняя	-
Срок экспозиции объекта оценки, месяцев	5	-

Другие выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Оценщиком не было выявлено иных характеристик рынка недвижимости, которые могут оказывать существенное влияние на стоимость объекта оценки.

17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

17.1 Обзор подходов к оценке недвижимости

17.1.1 Общие принципы применения доходного подхода

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием доходного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- Определение потенциального валового дохода – дохода, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.
- Определение действительного валового дохода, равного разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.
- Определение чистого операционного дохода, равного разности действительного валового дохода и операционных расходов.
- Расчет ставки дисконта (ставки капитализации). Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.
- Определение стоимости объекта недвижимости путем дисконтирования (капитализации) будущих доходов и расходов.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

17.1.2 Общие принципы применения сравнительного подхода

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В общем случае стоимость объекта, определяемая с использованием сравнительного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Выбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

2. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения.
3. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

17.1.3 Общие принципы применения затратного подхода

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

17.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке

Оценщиком было принято решение об использовании сравнительного подхода к оценке, т.к. можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Оценщик исходит из предположения, что объект оценки будет использоваться преимущественно для целей проживания, т.к. данный вариант использования является наиболее распространённым на рынке, т.е. будущий собственник не будет сдавать его в аренду с целью извлечения дохода. Учитывая это обстоятельство, а также отсутствие общепринятой в РФ практики расчёта стоимости подобных объектов в зависимости от приносимых ими доходов, Оценщиком было принято решение не использовать доходный подход для определения стоимости объекта оценки.

В соответствии с пп. а) и в) п. 24 ФСО №7 «Оценка недвижимости» затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами

капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений. Затратный подход также рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке.

Таким образом. Оценщиком было принято решение отказаться от затратного подхода, как нереконструируемого к применению для оценки жилых помещений на развитых рынках недвижимости.

Исходя из вышеизложенного, в рамках настоящего Отчета был использован только сравнительный подход к оценке, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты.

18. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

18.1 Описание методики оценки

В рамках сравнительного подхода был использован метод количественных корректировок (метод сравнения продаж).

Выбор Оценщиком метода количественных корректировок обоснован тем, что его использование позволит получить объективные результаты оценки. На рынке имеется исходная информация для применения данного метода, в т.ч. сведения об объектах-аналогах, сведения для определения корректировок и т.п. Метод количественных корректировок соответствует определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки. При выборе метода оценки Оценщик руководствовался результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом количественных корректировок, следующая:

1. Выбор единиц сравнения;
2. Выбор объектов-аналогов;
3. Сравнение аналогов с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявление различий объектов по этим факторам, корректировка значений единиц сравнения (цен аналогов или их удельных показателей);
4. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

18.2 Выбор единиц сравнения

В качестве единицы сравнения принимается – 1 кв. м общей площади.

Выбор данной единицы сравнения обусловлен тем, что она является типичной, исторически сложившейся сравнительной характеристикой на рынке оцениваемого объекта.

Отказ от использования иных единиц сравнения связан с тем, что они в значительно меньшей степени используются потенциальными продавцами и покупателями.

18.3 Выбор объектов-аналогов

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. При выборе сопоставимых объектов недвижимости Оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах ограничен информацией, которая содержится в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости.

Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов для квартиры, являлись:

Объект оценки:

- ✓ Тип – квартира;

Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324

✓ Территория местоположения – г. Москва, НАО, Московская область;

Копии опубликованных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объявлений приведены в Приложении к настоящему Отчету.

Таблица 15. Описание оцениваемых объектов и подобранных аналогов – квартир студий в ЖК Новое Внуково

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет
Вид использования	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Адрес	город Москва, п. Кокошкино, вблизи д. Санино	Москва, НАО (Новомосковский), Кокошкино поселение, Новое Внуково жилой комплекс, к25	Москва, НАО (Новомосковский), Кокошкино поселение, Новое Внуково жилой комплекс, к14	Москва, НАО (Новомосковский), Кокошкино поселение, Новое Внуково жилой комплекс, к31	Москва, НАО (Новомосковский), Кокошкино поселение, Новое Внуково жилой комплекс, к12	Москва, НАО (Новомосковский), Кокошкино поселение, Новое Внуково жилой комплекс, к32
Название ЖК	ЖК "Новое Внуково"	ЖК "Новое Внуково"	ЖК "Новое Внуково"	ЖК "Новое Внуково"	ЖК "Новое Внуково"	ЖК "Новое Внуково"
Особенности местоположения	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Общая площадь (без учета площади неотапливаемых помещений), кв.м.	22,81	22,28	27,30	22,60	25,40	22,80
Тип дома	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Этаж расположения в доме	4	4	8	4	8	2
Тип планировки	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная
Внутренняя отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	3 кв. 2026	2 кв. 2025	1 кв. 2024	3 кв. 2026	3 кв. 2024	3 кв. 2026
Цена предложения, руб.	–	5 500 000	7 200 000	5 707 343	6 550 000	5 741 592
Интернет-сайт	–	https://www.cian.ru/sale/flat/299249486/	https://www.cian.ru/sale/flat/298728829/	https://samolet.ru/project/novoe-vnukovo/flats/332685/?ordering=-order_manual,filter_price_package,pk&free=1&project=31&rooms=0	https://www.cian.ru/sale/flat/296976526/	https://samolet.ru/project/novoe-vnukovo/flats/325141/?ordering=-order_manual,filter_price_package,pk&free=1&project=31&rooms=0

Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324

Таблица 16. Описание оцениваемых объектов и подобранных аналогов – 2к квартир в ЖК Новое Внуково

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет
Вид использования	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Адрес	город Москва, п. Кокошкино, вблизи д. Санино	Москва, НАО (Новомосковский), Кокошкино поселение, Новое Внуково жилой комплекс, к20	Москва, НАО (Новомосковский), Кокошкино поселение, Новое Внуково жилой комплекс, к17	Москва, НАО (Новомосковский), Кокошкино поселение, Новое Внуково жилой комплекс, к17	Москва, НАО (Новомосковский), Кокошкино поселение, Новое Внуково жилой комплекс, к31	Москва, НАО (Новомосковский), Кокошкино поселение, Новое Внуково жилой комплекс, к31
Название ЖК	ЖК "Новое Внуково"	ЖК "Новое Внуково"	ЖК "Новое Внуково"	ЖК "Новое Внуково"	ЖК "Новое Внуково"	ЖК "Новое Внуково"
Особенности местоположения	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Общая площадь (без учета площади неотапливаемых помещений), кв.м.	46,51	40,59	42,82	40,53	40,91	48,08
Тип дома	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Этаж расположения в доме	3	4	9	2	2	8
Тип планировки	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная
Внутренняя отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	3 кв. 2026	1 кв. 2024	1 кв. 2024	4 кв. 2024	2025 г.	2025 г.
Цена предложения, руб.	–	9 000 000	9 815 663	9 436 910	8 657 466	9 700 976
Интернет-сайт	–	https://www.cian.ru/sale/flat/299742992/	https://realty.ya.ru/offer/2575555717509685890/	https://domclick.ru/card/sale__new_flat__1650789436	https://www.cian.ru/sale/flat/297650708/	https://www.cian.ru/sale/flat/297650685/

Таблица 17. Описание оцениваемых объектов и подобранных аналогов – квартир студий в ЖК Пригород Лесное

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения				
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные					

Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Период (дата) предложения и оценки	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет
Вид использования	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Адрес	Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыщи, корпус 18	Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыщи	Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыщи	Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыщи	Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыщи	Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыщи
Название ЖК	ЖК "Пригород Лесное"	ЖК "Пригород Лесное"	ЖК "Пригород Лесное"	ЖК "Пригород Лесное"	ЖК "Пригород Лесное"	ЖК "Пригород Лесное"
Особенности местоположения	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Общая площадь (без учета площади неотапливаемых помещений), кв.м.	22,81 – 26,13	26,69	26,69	26,70	27,35	22,60
Тип дома	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Этаж расположения в доме	выше 2	выше 2	выше 2	выше 2	выше 2	выше 2
Тип планировки	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная
Внутренняя отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	3 кв. 2026	2024 г.	2024 г.	2024 г.	2024 г.	2026 г.
Цена предложения, руб.	–	4 900 000	5 000 000	5 100 000	5 100 000	4 936 720
Интернет-сайт	–	https://vidnoye.cian.ru/sale/flat/296392217/	https://vidnoye.cian.ru/sale/flat/299052072/	https://vidnoye.cian.ru/sale/flat/298345724/	https://vidnoye.cian.ru/sale/flat/299779514/	https://samolet.ru/project/prigorod-lesnoe/flats/283889/?project=1&free=1&rooms=0&settlement=2026%2B&from=project

Таблица 18. Описание оцениваемых объектов и подобранных аналогов 1 к квартир в ЖК Пригород Лесное

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения				
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные					
Период (дата) предложения и оценки	Март 2024					

Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет
Вид использования	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Адрес	Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыи	Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыи	Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыи	Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыи	Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыи	Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыи
Название ЖК	ЖК "Пригород Лесное"	ЖК "Пригород Лесное"	ЖК "Пригород Лесное"	ЖК "Пригород Лесное"	ЖК "Пригород Лесное"	ЖК "Пригород Лесное"
Особенности местоположения	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Общая площадь (без учета площади неотапливаемых помещений), кв.м.	32,21-34,24	33,82	34,50	34,09	33,88	35,68
Тип дома	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Этаж расположения в доме	выше 2	выше 2	выше 2	выше 2	выше 2	выше 2
Тип планировки	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная
Внутренняя отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	3 кв. 2026	2024	2024	2024	2024	2024
Цена предложения, руб.	–	6 500 000	6 450 000	6 550 000	6 200 000	6 500 000
Интернет-сайт	–	https://vidnoye.cian.ru/sale/flat/294911706/	https://vidnoye.cian.ru/sale/flat/293995602/	https://vidnoye.cian.ru/sale/flat/292494194/	https://vidnoye.cian.ru/sale/flat/298664324/	https://vidnoye.cian.ru/sale/flat/298457478/

Таблица 19. Описание оцениваемых объектов и подобранных аналогов – 2к квартир в ЖК Пригород Лесное

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения				
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные					
Период (дата) предложения и оценки	Март 2024					
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Права требования/нет					

Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Вид использования	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Адрес	Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыщи	Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыщи	Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыщи	Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыщи	Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыщи	Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыщи
Название ЖК	ЖК "Пригород Лесное"	ЖК "Пригород Лесное"	ЖК "Пригород Лесное"	ЖК "Пригород Лесное"	ЖК "Пригород Лесное"	ЖК "Пригород Лесное"
Особенности местоположения	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Общая площадь (без учета площади неотапливаемых помещений), кв.м.	32,89-57,52	39,80	37,16	34,46	33,89	36,00
Тип дома	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Этаж расположения в доме	выше 2	выше 2	выше 2	выше 2	выше 2	выше 2
Тип планировки	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная
Внутренняя отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	3 кв. 2026	2024	2024	2024	2024	2024
Цена предложения, руб.	–	6 000 000	6 299 999	7 000 000	6 125 000	7 000 000
Интернет-сайт	–	https://vidnoye.cian.ru/sale/flat/299723368/	https://vidnoye.cian.ru/sale/flat/292165354/	https://vidnoye.cian.ru/sale/flat/292483239/	https://vidnoye.cian.ru/sale/flat/294567984/	https://vidnoye.cian.ru/sale/flat/298930151/

Таблица 20. Описание оцениваемых объектов и подобранных аналогов – квартир студий в ЖК Томилино Парк

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения				
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные					
Период (дата) предложения и оценки	Март 2024					
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Права требования/нет					
Вид использования	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира

Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Адрес	Московская область, городской округ Люберцы, п.Томилино, корпус 6.3, корпус 6.4	Московская область, городской округ Люберцы, п.Томилино	Московская область, городской округ Люберцы, п.Томилино	Московская область, городской округ Люберцы, п.Томилино	Московская область, городской округ Люберцы, п.Томилино	Московская область, городской округ Люберцы, п.Томилино
Название ЖК	ЖК "Томилино Парк"	ЖК "Томилино Парк"	ЖК "Томилино Парк"	ЖК "Томилино Парк"	ЖК "Томилино Парк"	ЖК "Томилино Парк"
Особенности местоположения	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Общая площадь (без учета площади неотапливаемых помещений), кв.м.	21,72 – 25,4	25,35	25,35	21,80	25,90	21,70
Тип дома	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Этажность дома	выше 2	выше 2	выше 2	выше 2	выше 2	выше 2
Тип планировки	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная
Внутренняя отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	3 кв. 2026	2024 г.	2024 г.	2024 г.	2024 г.	2024 г.
Цена предложения, руб.	–	4 500 000	4 800 000	4 747 507	5 328 032	4 788 449
Интернет-сайт	–	https://www.cian.ru/sale/flat/299165519/	https://www.cian.ru/sale/flat/298568507/	https://samolet.ru/project/tomilino/flats/261164/?project=4&free=1&rooms=0&settlement=2026%2B&from=project	https://samolet.ru/project/tomilino/flats/261059/?project=4&free=1&rooms=0&settlement=2026%2B&from=project	https://samolet.ru/project/tomilino/flats/261247/?project=4&free=1&rooms=0&settlement=2026%2B&from=project

Таблица 21. Описание оцениваемых объектов и подобранных аналогов - 1к квартир в ЖК Томилино Парк

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет
Вид использования	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Адрес	Московская область, городской округ Люберцы, п.Томилино, корпус 6.3, корпус 6.4	Московская область, городской округ Люберцы, п.Томилино	Московская область, городской округ Люберцы, п.Томилино	Московская область, городской округ Люберцы, п.Томилино	Московская область, городской округ Люберцы, п.Томилино	Московская область, городской округ Люберцы, п.Томилино
Название ЖК	ЖК "Томилино Парк"	ЖК "Томилино Парк"	ЖК "Томилино Парк"	ЖК "Томилино Парк"	ЖК "Томилино Парк"	ЖК "Томилино Парк"

Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Особенности местоположения	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Общая площадь (без учета площади неотапливаемых помещений), кв.м.	32,02-37,95	35,00	35,00	34,60	38,40	32,52
Тип дома	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Этажность дома	выше 2	выше 2	выше 2	выше 2	выше 2	выше 2
Тип планировки	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная
Внутренняя отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	3 кв. 2026	2024 г.	2024 г.	2024 г.	2024 г.	2024 г.
Цена предложения, руб.	–	6 990 000	6 990 000	6 299 695	6 701 527	5 999 900
Интернет-сайт	–	https://www.cian.ru/sale/flat/299794220/	https://www.cian.ru/sale/flat/299900592/	https://samolet.ru/project/omilino/flats/260903/?project=4&free=1&rooms=1&settlement=2026%2B&from=project&ordering=-order_manual,filter_price_package,pk	https://samolet.ru/project/omilino/flats/260893/?project=4&free=1&rooms=1&settlement=2026%2B&from=project&ordering=-order_manual,filter_price_package,pk	https://www.cian.ru/sale/flat/294702052/

Таблица 22. Описание оцениваемых объектов и подобранных аналогов 2к квартир в ЖК Томилино Парк

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет
Вид использования	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Адрес	Московская область, городской округ Люберцы, п.Томилино, корпус 6.3, корпус 6.4	Московская область, городской округ Люберцы, п.Томилино	Московская область, городской округ Люберцы, п.Томилино	Московская область, городской округ Люберцы, п.Томилино	Московская область, городской округ Люберцы, п.Томилино	Московская область, городской округ Люберцы, п.Томилино
Название ЖК	ЖК "Томилино Парк"	ЖК "Томилино Парк"	ЖК "Томилино Парк"	ЖК "Томилино Парк"	ЖК "Томилино Парк"	ЖК "Томилино Парк"
Особенности местоположения	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Общая площадь (без учета площади неотапливаемых помещений), кв.м.	33,19-56,72	35,52	40,20	32,59	38,56	40,10
Тип дома	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Этажность дома	выше 2	выше 2	выше 2	выше 2	выше 2	выше 2
Тип планировки	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная
Внутренняя отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	3 кв. 2026	2024 г.	2024 г.	2024 г.	2024 г.	2024 г.
Цена предложения, руб.	–	5 850 000	7 990 000	6 000 000	6 900 000	8 050 000
Интернет-сайт	–	https://www.cian.ru/sale/flat/298500997/	https://www.cian.ru/sale/flat/299880897/	https://www.cian.ru/sale/flat/284363145/	https://www.cian.ru/sale/flat/298938888/	https://www.cian.ru/sale/flat/297874740/

Таблица 23. Описание оцениваемых объектов и подобранных аналогов 3к квартир в ЖК Томилино Парк

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет
Вид использования	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Адрес	Московская область, городской округ Люберцы, п.Томилино, корпус 6.3, корпус 6.4	Московская область, городской округ Люберцы, п.Томилино	Московская область, городской округ Люберцы, п.Томилино	Московская область, городской округ Люберцы, п.Томилино	Московская область, городской округ Люберцы, п.Томилино	Московская область, городской округ Люберцы, п.Томилино
Название ЖК	ЖК "Томилино Парк"	ЖК "Томилино Парк"	ЖК "Томилино Парк"	ЖК "Томилино Парк"	ЖК "Томилино Парк"	ЖК "Томилино Парк"
Особенности местоположения	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Общая площадь (без учета площади неотапливаемых помещений), кв.м.	117,7-135,6	58,80	77,80	60,10	60,60	52,40
Тип дома	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Этажность дома	выше 2	выше 2	выше 2	выше 2	выше 2	выше 2
Тип планировки	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная

Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Внутренняя отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	3 кв. 2026	2024 г.	2024 г.	2024 г.	2024 г.	2024 г.
Цена предложения, руб.	–	10 999 999	11 244 651	10 430 321	10 365 958	9 639 810
Интернет-сайт	–	https://www.cian.ru/sale/flat/298941042/	https://samolet.ru/project/omilino/flats/261294/?project=4&free=1&rooms=0,3&settlement=2026%2B&from=project	https://samolet.ru/project/omilino/flats/261133/?project=4&free=1&rooms=0,3&settlement=2026%2B&from=project	https://samolet.ru/project/omilino/flats/260978/?project=4&free=1&rooms=0,3&settlement=2026%2B&from=project	https://samolet.ru/project/omilino/flats/260989/?project=4&free=1&rooms=0,3&settlement=2026%2B&from=project

18.4 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения

Оценщиком были проанализированы следующие типичные ценообразующие факторы (элементы сравнения) и в случае необходимости внесены корректировки удельных цен объектов-аналогов:

1. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Корректировка на торг для квартир вводилась в размере -4% (среднее значение для группы А для квартир вторичного рынка площадью менее 70 кв. м

Корректировка вводилась на основании данных Статриэлт <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3329-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2024>.

Рисунок 2. Корректировки на торг, %.

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statrielt, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,95
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,95	0,94
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м.	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,93
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м.	0,87	0,95	0,92	0,93	0,92	0,91
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,92	1,00	0,97	0,97	0,97	0,97
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м. и более	0,91	0,99	0,96	0,97	0,96	0,96
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,95

2. Корректировка на условия финансирования и условия продажи

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют типичные для данного сегмента рынка условия финансирования и продажи, данная корректировка не применялась.

3. Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, данная корректировка не применялась.

4. Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав (право собственности, право аренды и т.д.), а также в случае наличия ограничений (обременений) права, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данной характеристике, поэтому корректировка не применялась.

5. Корректировка на вид использования

Поскольку объект оценки и аналоги имеют одинаковый вид использования (представляют собой жилые помещения – квартиры), то данная корректировка не применялась.

6. Корректировка на местоположение и окружение

Цены на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данной характеристике, поэтому корректировка не применялась.

7. Корректировка на площадь (количество комнат)

При увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данной характеристике, поэтому корректировка не применялась.

8. Корректировка на тип дома

Данная поправка отражает тот факт, что цены на квартиры зависят от материала стен жилого дома, строительной серии, года постройки и т.п.

Поскольку объект оценки и аналоги расположены в новых КП комфорт-класса, корректировка не вводится.

9. Корректировка на внутреннюю отделку

Дома, пригодные для проживания и имеющие отделку, соответствующую своему сегменту рынка, более привлекательны для потенциальных покупателей, чем дома, требующие проведения ремонтных или отделочных работ.

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данной характеристике, поэтому корректировка не применялась.

10. Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость

Все объекты находятся на этапе строительства, корректировка не требуется.

18.5 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу

Расчет стоимости объекта оценки по сравнительному подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных удельных цен объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных удельных цен объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (Источник – Методические рекомендации, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009г. №5 – <http://www.ocenchik.ru/docs/358.html>).

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$D = \frac{1/n_i}{\sum_{i=1}^n (\frac{1}{n_i})}, \text{ где}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 24. Расчет рыночной (справедливой) стоимости квартир студий в ЖК Новое Внуково

№	Показатели	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №6	Аналог №7
-	Цена предложения, руб.	5 500 000	7 200 000	5 707 343	6 550 000	5 741 592
-	Общая площадь, кв.м.	22,28	27,30	22,60	25,40	22,80
-	Удельная цена предложения 1 кв.м., руб.	246 858	263 736	252 537	257 874	251 824
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%
	Скорректированная удельная цена	236 984	253 187	242 436	247 559	241 751
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	236 984	253 187	242 436	247 559	241 751
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	236 984	253 187	242 436	247 559	241 751
4	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	236 984	253 187	242 436	247 559	241 751
5	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	236 984	253 187	242 436	247 559	241 751
6	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	236 984	253 187	242 436	247 559	241 751
7	Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	236 984	253 187	242 436	247 559	241 751
8	Корректировка на тип дома	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	236 984	253 187	242 436	247 559	241 751
9	Корректировка на внутреннюю отделку	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	236 984	253 187	242 436	247 559	241 751
10	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв.м., руб.	236 984	253 187	242 436	247 559	241 751
-	Коэффициент вариации, %					3%
-	Количество примененных корректировок, шт.	1	1	1	1	1
-	Удельный вес аналога, %	20,000%	20,000%	20,000%	20,000%	20,000%
-	Итого средневзвешенная базовая рыночная стоимость 1 кв.м, руб.					244 400

Таблица 25. Расчет рыночной (справедливой) стоимости 2к квартир в ЖК Новое Внуково

№	Показатели	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №6	Аналог №7
-	Цена предложения, руб.	9 000 000	9 815 663	9 436 910	8 657 466	9 700 976
-	Общая площадь, кв.м.	40,59	42,82	40,53	40,91	48,08
-	Удельная цена предложения 1 кв.м., руб.	221 729	229 231	232 838	211 622	201 767
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%
	Скорректированная удельная цена	212 860	220 062	223 524	203 157	193 696
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	212 860	220 062	223 524	203 157	193 696
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	212 860	220 062	223 524	203 157	193 696
4	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	212 860	220 062	223 524	203 157	193 696
5	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	212 860	220 062	223 524	203 157	193 696
6	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	212 860	220 062	223 524	203 157	193 696
7	Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	212 860	220 062	223 524	203 157	193 696
8	Корректировка на тип дома	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	212 860	220 062	223 524	203 157	193 696
9	Корректировка на внутреннюю отделку	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324

№	Показатели	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №6	Аналог №7
	Скорректированная удельная цена	212 860	220 062	223 524	203 157	193 696
10	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв.м., руб.	212 860	220 062	223 524	203 157	193 696
-	Коэффициент вариации, %					6%
-	Количество примененных корректировок, шт.	1	1	1	1	1
-	Удельный вес аналога, %	20,000%	20,000%	20,000%	20,000%	20,000%
-	Итого средневзвешенная базовая рыночная стоимость 1 кв.м, руб.					210 700

Таблица 26. Расчет рыночной (справедливой) стоимости квартир студий в ЖК Пригород Лесное

№	Показатели	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №6	Аналог №7
-	Цена предложения, руб.	4 900 000	5 000 000	5 100 000	5 100 000	4 936 720
-	Общая площадь, кв.м.	26,69	26,69	26,70	27,35	22,60
-	Удельная цена предложения 1 кв.м., руб.	183 589	187 336	191 011	186 472	218 439
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%
	Скорректированная удельная цена	176 245	179 843	183 371	179 013	209 701
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	176 245	179 843	183 371	179 013	209 701
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	176 245	179 843	183 371	179 013	209 701
4	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	176 245	179 843	183 371	179 013	209 701
5	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	176 245	179 843	183 371	179 013	209 701
6	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	176 245	179 843	183 371	179 013	209 701
7	Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	176 245	179 843	183 371	179 013	209 701
8	Корректировка на тип дома	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	176 245	179 843	183 371	179 013	209 701
9	Корректировка на внутреннюю отделку	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	176 245	179 843	183 371	179 013	209 701
10	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв.м., руб.	176 245	179 843	183 371	179 013	209 701
-	Коэффициент вариации, %					7%
-	Количество примененных корректировок, шт.	1	1	1	1	1
-	Удельный вес аналога, %	20,000%	20,000%	20,000%	20,000%	20,000%
-	Итого средневзвешенная базовая рыночная стоимость 1 кв.м, руб.					185 600

Таблица 27. Расчет рыночной (справедливой) стоимости 1к квартир в ЖК Пригород Лесное

№	Показатели	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №6	Аналог №7
-	Цена предложения, руб.	6 500 000	6 450 000	6 550 000	6 200 000	6 500 000
-	Общая площадь, кв.м.	33,82	34,50	34,09	33,88	35,68
-	Удельная цена предложения 1 кв.м., руб.	192 194	186 957	192 138	182 999	182 175
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%
	Скорректированная удельная цена	184 506	179 479	184 452	175 679	174 888
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	184 506	179 479	184 452	175 679	174 888
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	184 506	179 479	184 452	175 679	174 888

Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324

№	Показатели	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №6	Аналог №7
4	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	184 506	179 479	184 452	175 679	174 888
5	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	184 506	179 479	184 452	175 679	174 888
6	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	184 506	179 479	184 452	175 679	174 888
7	Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	184 506	179 479	184 452	175 679	174 888
8	Корректировка на тип дома	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	184 506	179 479	184 452	175 679	174 888
9	Корректировка на внутреннюю отделку	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	184 506	179 479	184 452	175 679	174 888
10	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв.м., руб.	184 506	179 479	184 452	175 679	174 888
-	Коэффициент вариации, %					3%
-	Количество примененных корректировок, шт.	1	1	1	1	1
-	Удельный вес аналога, %	20,000%	20,000%	20,000%	20,000%	20,000%
-	Итого средневзвешенная базовая рыночная стоимость 1 кв.м, руб.					179 800

Таблица 28. Расчет рыночной (справедливой) стоимости 2к квартир в ЖК Пригород Лесное

№	Показатели	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №6	Аналог №7
-	Цена предложения, руб.	6 000 000	6 299 999	7 000 000	6 125 000	7 000 000
-	Общая площадь, кв.м.	39,80	37,16	34,46	33,89	36,00
-	Удельная цена предложения 1 кв.м., руб.	150 754	169 537	203 134	180 732	194 444
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%
	Скорректированная удельная цена	144 724	162 756	195 009	173 503	186 666
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	144 724	162 756	195 009	173 503	186 666
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	144 724	162 756	195 009	173 503	186 666
4	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	144 724	162 756	195 009	173 503	186 666
5	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	144 724	162 756	195 009	173 503	186 666
6	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	144 724	162 756	195 009	173 503	186 666
7	Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	144 724	162 756	195 009	173 503	186 666
8	Корректировка на тип дома	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	144 724	162 756	195 009	173 503	186 666
9	Корректировка на внутреннюю отделку	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	144 724	162 756	195 009	173 503	186 666
10	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв.м., руб.	144 724	162 756	195 009	173 503	186 666
-	Коэффициент вариации, %					12%
-	Количество примененных корректировок, шт.	1	1	1	1	1
-	Удельный вес аналога, %	20,000%	20,000%	20,000%	20,000%	20,000%
-	Итого средневзвешенная базовая рыночная стоимость 1 кв.м, руб.					172 500

Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324

Таблица 29. Расчет рыночной (справедливой) стоимости квартир студий в ЖК Томилино Парк

№	Показатели	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №6	Аналог №7
-	Цена предложения, руб.	4 500 000	4 800 000	4 747 507	5 328 032	4 788 449
-	Общая площадь, кв.м.	25,35	25,35	21,80	25,90	21,70
-	Удельная цена предложения 1 кв.м., руб.	177 515	189 349	217 776	205 716	220 666
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%
	Скорректированная удельная цена	170 414	181 775	209 065	197 487	211 839
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	170 414	181 775	209 065	197 487	211 839
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	170 414	181 775	209 065	197 487	211 839
4	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	170 414	181 775	209 065	197 487	211 839
5	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	170 414	181 775	209 065	197 487	211 839
6	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	170 414	181 775	209 065	197 487	211 839
7	Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	170 414	181 775	209 065	197 487	211 839
8	Корректировка на тип дома	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	170 414	181 775	209 065	197 487	211 839
9	Корректировка на внутреннюю отделку	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	170 414	181 775	209 065	197 487	211 839
10	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв.м., руб.	170 414	181 775	209 065	197 487	211 839
-	Коэффициент вариации, %					9%
-	Количество примененных корректировок, шт.	1	1	1	1	1
-	Удельный вес аналога, %	20,000%	20,000%	20,000%	20,000%	20,000%
-	Итого средневзвешенная базовая рыночная стоимость 1 кв.м, руб.					194 100

Таблица 30. Расчет рыночной (справедливой) стоимости 1к квартир в ЖК Томилино Парк

№	Показатели	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №6	Аналог №7
-	Цена предложения, руб.	6 990 000	6 990 000	6 299 695	6 701 527	5 999 900
-	Общая площадь, кв.м.	35,00	35,00	34,60	38,40	32,52
-	Удельная цена предложения 1 кв.м., руб.	199 714	199 714	182 072	174 519	184 499
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%
	Скорректированная удельная цена	191 725	191 725	174 789	167 538	177 119
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	191 725	191 725	174 789	167 538	177 119
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	191 725	191 725	174 789	167 538	177 119
4	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	191 725	191 725	174 789	167 538	177 119
5	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	191 725	191 725	174 789	167 538	177 119
6	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	191 725	191 725	174 789	167 538	177 119
7	Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	191 725	191 725	174 789	167 538	177 119
8	Корректировка на тип дома	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	191 725	191 725	174 789	167 538	177 119
9	Корректировка на внутреннюю отделку	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324

№	Показатели	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №6	Аналог №7
	Скорректированная удельная цена	191 725	191 725	174 789	167 538	177 119
10	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв.м., руб.	191 725	191 725	174 789	167 538	177 119
-	Коэффициент вариации, %					6%
-	Количество примененных корректировок, шт.	1	1	1	1	1
-	Удельный вес аналога, %	20,000%	20,000%	20,000%	20,000%	20,000%
-	Итого средневзвешенная базовая рыночная стоимость 1 кв.м, руб.					180 600

Таблица 31. Расчет рыночной (справедливой) стоимости 2к квартир в ЖК Томилино Парк

№	Показатели	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №6	Аналог №7
-	Цена предложения, руб.	5 850 000	7 990 000	6 000 000	6 900 000	8 050 000
-	Общая площадь, кв.м.	35,52	40,20	32,59	38,56	40,10
-	Удельная цена предложения 1 кв.м., руб.	164 696	198 756	184 106	178 942	200 748
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%
	Скорректированная удельная цена	158 108	190 806	176 742	171 784	192 718
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	158 108	190 806	176 742	171 784	192 718
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	158 108	190 806	176 742	171 784	192 718
4	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	158 108	190 806	176 742	171 784	192 718
5	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	158 108	190 806	176 742	171 784	192 718
6	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	158 108	190 806	176 742	171 784	192 718
7	Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	158 108	190 806	176 742	171 784	192 718
8	Корректировка на тип дома	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	158 108	190 806	176 742	171 784	192 718
9	Корректировка на внутреннюю отделку	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	158 108	190 806	176 742	171 784	192 718
10	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв.м., руб.	158 108	190 806	176 742	171 784	192 718
-	Коэффициент вариации, %					8%
-	Количество примененных корректировок, шт.	1	1	1	1	1
-	Удельный вес аналога, %	20,000%	20,000%	20,000%	20,000%	20,000%
-	Итого средневзвешенная базовая рыночная стоимость 1 кв.м, руб.					178 000

Таблица 32. Расчет рыночной (справедливой) стоимости 3к квартир в ЖК Томилино Парк

№	Показатели	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №6	Аналог №7
-	Цена предложения, руб.	10 999 999	11 244 651	10 430 321	10 365 958	9 639 810
-	Общая площадь, кв.м.	58,80	77,80	60,10	60,60	52,40
-	Удельная цена предложения 1 кв.м., руб.	187 075	144 533	173 549	171 055	183 966
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%
	Скорректированная удельная цена	179 592	138 752	166 607	164 213	176 607
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	179 592	138 752	166 607	164 213	176 607
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	179 592	138 752	166 607	164 213	176 607
4	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	179 592	138 752	166 607	164 213	176 607

Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324

№	Показатели	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №6	Аналог №7
5	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	179 592	138 752	166 607	164 213	176 607
6	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	179 592	138 752	166 607	164 213	176 607
7	Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	179 592	138 752	166 607	164 213	176 607
8	Корректировка на тип дома	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	179 592	138 752	166 607	164 213	176 607
9	Корректировка на внутреннюю отделку	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	179 592	138 752	166 607	164 213	176 607
10	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв.м., руб.	179 592	138 752	166 607	164 213	176 607
-	Коэффициент вариации, %					10%
-	Количество примененных корректировок, шт.	1	1	1	1	1
-	Удельный вес аналога, %	20,000%	20,000%	20,000%	20,000%	20,000%
-	Итого средневзвешенная базовая рыночная стоимость 1 кв.м, руб.					165 200

Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324

Таблица 33. Рыночная (справедливая) стоимость объектов оценки по Договору участия в долевом строительстве № НВНУ-5/31/120-1876874401

1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11
		3	4	5	6	7	8	9		
Жилой	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений в соответствии с ч.5 ст. 15 ЖК РФ)	Жилая площадь Объекта долевого строительства	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Номер	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
дом						кв.м.					кв.м.	Квартиры на площадке
№ 31	2	4	120	Студия	22,81	22,81	10,12	0	8	5 574 764

Таблица 34. Рыночная (справедливая) стоимость объектов оценки по Договору участия в долевом строительстве № НВНУ-5/33/17-1876874402

1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11
		3	4	5	6	7	8	9		
Жилой	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений в соответствии с ч.5 ст. 15 ЖК РФ)	Жилая площадь Объекта долевого строительства	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Номер	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
дом						кв.м.					кв.м.	Квартиры на площадке
№ 33	1	3	17	2ккв(Е)	46,51	46,51	23,29	0	6	9 799 657

Таблица 35. Рыночная (справедливая) стоимость объектов оценки по Договору участия в долевом строительстве № ПРЛ-9/18/263-1876874403

1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11
		3	4	5	6	7	8	9		
Жилой	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений в соответствии с ч.5 ст. 15 ЖК РФ)	Жилая площадь Объекта долевого строительства	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Номер	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
дом					кв.м.	кв.м.	Квартиры на площадке			
№ 18	2	10	263	2ккв(Е)	37,72	37,72	22,71	0	7	6 506 700
№ 18	2	11	276	Студия	26,13	26,13	11,73	0	8	4 849 728
№ 18	2	11	277	2ккв(Е)	32,89	32,89	20,5	0	9	5 673 525
№ 18	2	15	322	1ккв	34,24	34,24	15,02	0	6	6 156 352
№ 18	3	8	411	2ккв	50,82	50,82	27,11	0	5	8 766 450
№ 18	4	4	508	2ккв(Е)	35,13	35,13	20,63	0	2	6 059 925
№ 18	4	4	510	Студия	22,81	22,81	10,2	0	4	4 233 536
№ 18	4	10	538	2ккв(Е)	35,13	35,13	20,63	0	2	6 059 925
№ 18	5	8	597	2ккв	57,52	57,52	28,8	0	1	9 922 200
№ 18	5	15	633	Студия	22,81	22,81	10,2	0	2	4 233 536
№ 18	6	4	660	1ккв	32,21	32,21	10,05	0	6	5 791 358
№ 18	6	13	741	1ккв	32,21	32,21	10,05	0	6	5 791 358
№ 18	7	4	815	Студия	22,81	22,81	10,2	0	11	4 233 536
№ 18	7	15	948	Студия	22,81	22,81	10,2	0	12	4 233 536
№ 18	Итого: 14 квартир				465,24					82 511 665

Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324

Таблица 36. Рыночная (справедливая) стоимость объектов оценки по Договору участия в долевом строительстве № ТОМ-6/6.3/26-1876874400

1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11
		3	4	5	6	7	8	9		
Жилой	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений в соответствии с ч.5 ст. 15 ЖК РФ)	Жилая площадь Объекта долевого строительства	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Номер	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
дом						кв.м.					кв.м.	Квартиры на площадке
№ 6.3	1	4	26	1ккв	32,02	32,02	10,26	0	2	5 782 812
№ 6.3	1	6	54	1ккв	37,95	37,95	17,55	0	6	6 853 770
№ 6.3	1	8	73	1ккв	35,22	34,59	15,09	0,63	1	6 360 732
№ 6.3	1	9	86	1ккв	32,02	32,02	10,26	0	2	5 782 812
№ 6.3	1	10	97	1ккв	34,59	34,59	15,09	0	1	6 246 954
№ 6.3	1	10	108	2ккв(Е)	33,19	32,56	22,27	0,63	12	5 907 820
№ 6.3	1	11	109	1ккв	34,59	34,59	15,09	0	1	6 246 954
№ 6.3	1	11	111	2ккв(Е)	40,43	40,43	27,53	0	3	7 196 540
№ 6.3	1	12	124	2ккв(Е)	40,43	40,43	27,53	0	4	7 196 540
№ 6.3	1	13	137	2ккв(Е)	53,5	53,5	29,62	0	5	9 523 000
№ 6.3	1	13	138	1ккв	37,95	37,95	17,55	0	6	6 853 770
№ 6.3	1	17	182	1ккв	32,02	32,02	10,26	0	2	5 782 812
№ 6.3	2	6	245	3ккв(Е)	60,06	60,06	38,35	0	5	9 921 912
№ 6.3	2	8	274	2ккв(Е)	34,31	34,31	20	0	10	6 107 180
№ 6.3	2	9	287	2ккв(Е)	53,71	53,71	25,79	0	11	9 560 380
№ 6.3	2	11	302	Студия	25,4	25,4	13,07	0	2	4 930 140
№ 6.3	2	12	315	Студия	25,4	25,4	13,07	0	3	4 930 140
№ 6.3	2	13	336	3ккв	77,82	77,82	41,22	0	12	12 855 864
№ 6.3	2	14	344	2ккв	51,39	51,39	27,75	0	8	8 489 628
№ 6.3	2	15	350	Студия	25,4	25,4	13,07	0	2	4 930 140

Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324

1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11
		3	4	5	6	7	8	9		
№ 6.3	2	17	381	Студия	21,75	21,75	10,88	0	9	4 221 675
№ 6.3	3	4	398	2ккв(Е)	35,05	34,42	20,01	0,63	4	6 238 900
№ 6.3	3	6	407	1ккв	36,59	35,96	10,81	0,63	3	6 608 154
№ 6.3	3	8	418	2ккв(Е)	35,05	34,42	20,01	0,63	4	6 238 900
№ 6.3	3	9	421	Студия	21,72	21,72	10,85	0	2	4 215 852
№ 6.3	3	10	425	2ккв	56,72	56,72	28,73	0	1	9 370 144
№ 6.3	3	10	428	2ккв	34,42	34,42	20,01	0	4	5 686 184
№ 6.3	3	13	440	2ккв	56,72	56,72	28,73	0	1	9 370 144
№ 6.3	3	13	441	Студия	21,72	21,72	10,85	0	2	4 215 852
№ 6.3	3	13	442	1ккв	35,96	35,96	10,81	0	3	6 494 376
№ 6.3	3	13	444	3ккв	77,81	77,81	41,12	0	5	12 854 212
Итого : 31 квартира					1 230,91					216 974 293

*Согласно подп. 22 п.3 ст. 149 части 2 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не облагаются налогом на добавленную стоимость.

Таким образом, рыночная (справедливая) стоимость объектов оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 25 марта 2024 г. составляет 314 860 379 руб. НДС не облагается.

19. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

19.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки

В соответствии с Заданием на оценку результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится.

19.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

Анализ степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке, не проводится, т.к. в рамках настоящего Отчета применялся только один подход к оценке стоимости объекта оценки.

19.3 Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки является заключительным этапом проведения оценки.

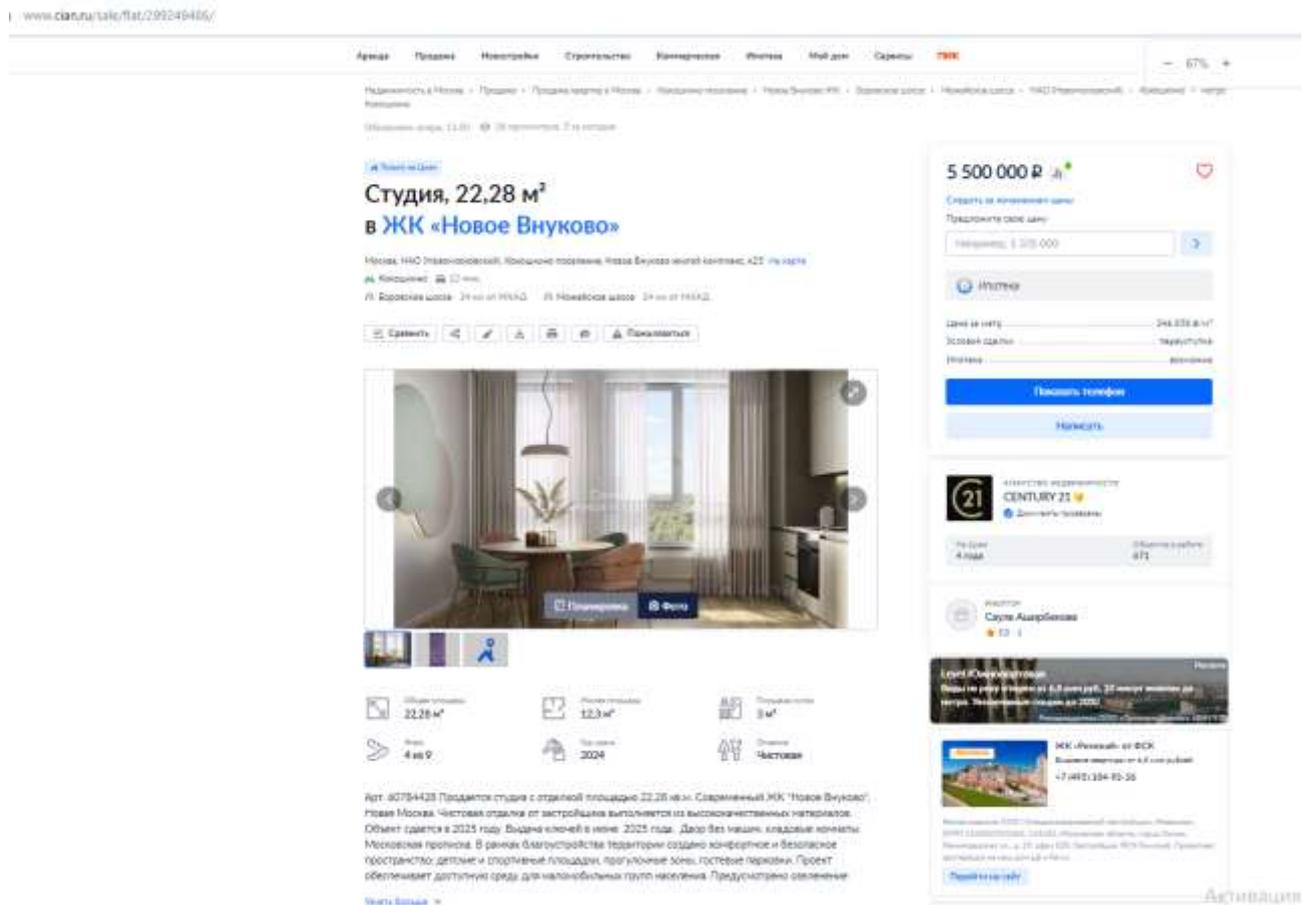
Рыночная (справедливая) стоимость составляет:

- Сравнительный подход – **314 860 379 руб. НДС не облагается;**
- Доходный подход – не применялся (обоснованный отказ).
- Затратный подход – не применялся (обоснованный отказ).

Поскольку рыночная (справедливая) стоимость была определена только одним сравнительным подходом к оценке, необходимость в согласовании результатов оценки отсутствует

Таким образом, итоговая справедливая стоимость прав требования на жилые помещения по договорам участия в долевом строительстве, по состоянию на 25 марта 2024 г. : 314 860 379 (Триста четырнадцать миллионов восемьсот шестьдесят тысяч триста семьдесят девять)рублей НДС не облагается

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ



Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324

www.cian.ru/sale/flat/206728529/

Подмосковье, г. Москва - Пушкино - Пушкино-железнодорожный район - Жилищно-коммунальное хозяйство - Новое Внуково МКД - Квартиры в новостройке - Квартиры в новостройке - Новое Внуково - ЖК «Новое Внуково» - Продажа квартир - ЖК «Новое Внуково» - Продажа квартир - ЖК «Новое Внуково» - Продажа квартир

Площадь комнаты: 12,0 м² | 122 просмотра | 4 закладки

Новая цена

Студия, 27,3 м² в ЖК «Новое Внуково»

Новая ЖК (Новососновки), Коммунальное хозяйство, Новое Внуково жилой комплекс «24-й этаж» м. Кокошкино 13 мин.
 м. Боровское шоссе 27 мин от МКАД | м. Митино шоссе 27 мин от МКАД

Страницы | Фотогалерея | Показать больше



Общая площадь: 27,3 м² | Жилая площадь: 13 м² | Площадь кухни: 5 м²
 Этаж: 8 из 13 | Год сдачи: 2024

Продается квартира-студия. Один совладельческий Собственник!

- О Квартале
- Окно на каждой комнате выходит на улицу и двор
- Высота потолков в квартире 3 метра
- Кухня 5 м/л

7 200 000 Р

Создать закладку | Добавить в избранное

Предложить свою цену

Попросить ипотеку

Срок ипотеки: 300-726 мес. | Ипотечная ставка: (с учетом страховки)

Посмотреть ипотеку | Показать

Ипотечная компания: **Самолет Плюс МКД Своя** | Добавить историю

Агент: Мария Дегтярева

Валуд на 3 месяца 16,2

ЖК «Ренессанс от ФСК» | Продажа квартир на МКАД, Москва 120 | +7 (495) 022-18-07

Результаты 2022 - «Ренессанс от ФСК» признан лучшим застройщиком России (Самое высокое качество строительства) - Москва, Центральный округ | Новостройки, м. Митино, в 2023 г. 1-й этаж 5-этаж от Ренессанс от ФСК | 19.05.2023

Посмотреть сайт

ЦИАН ИПОТЕКА
Ипотека онлайн в 8 банках

сайт: cian.ru/sale/flat/206728529/

Новости | Поиск квартир | Дома | Коммерция | Ипотека 5,9% | Сервисы | Офис продаж | +7 495 126 38 38 | Войти

Студия 22,6 м² | 5 707 343 Р | В ипотеку от 27 014 Р/мес.

Забронировать | Консультация

31 человек интересовались этой квартирой за последние 24 ч.



План этажа | План пола | Планов

Заключен деп. 31 авг. 2020

Проект: Новое Внуково

Метро: м. Кокошкино 13 мин.

Краткие характеристики

Тип недвижимости	Квартира
Корпус	31
Секция	1
Этаж	4 из 8
Новая квартира	27
Типовой проект	С-22-П-С(1,5)
Архитектурный план	НВНУВ/1К31-01-04-05-027

Площадь комнат

Кухня-гостиная	4,2 м²
Кухня-ванная	5,1 м²
Студия	10,2 м²
С/У, 1	3,0 м²

Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324

www.dan.ru/sale/flat/298576526/

Студия, 25,4 м² в ЖК «Новое Внуково»

Москва, МАО (Ивановский), Московские поселения, Новое Внуково жилой комплекс, «12 Ту карта»

М Виноградный 8 10 мин. М Восточный 11 17 мин. М Савинский 12 10 мин.

М Зарядная с/оса 24 км от МКАД. М Минское шоссе 24 км от МКАД.

Сравнить Показать



Посмотреть фото

Общая площадь 25,4 м ²	Жилая площадь 13 м ²	Площадь кухни 3,2 м ²
Этаж Всего 14	Год сдачи 2023	Состояние Чистовая

Предлагается в ЖК "Новое Внуково" - студия - 25,39 кв.м., с частичной отделкой от застройщика, 12 корпус, 8 этаж. Очень выгодно! ВД Д800. Без обременений. Подрустукка. Срок сдачи Зв. 2024г.

6 550 000 Р

Создать эксклюзивную цену

Позвоните прямо сейчас

Позвонить: 8 800 333 3331

Уточнить

Цена за метр 257 876 руб/м²

Условия сделки Переступка

+7 965 269-88-94

Помощь только для звонков, сообщения не дарят

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Приветствуем вас на сайте

Агентство недвижимости
Самзелет Плюс Москва ЦАО
Дмитрий Колесников

Имя: Дмитрий
13 лет 330

Агент
Анна Хан

Всё за 3 месяца 162

Level Сделка
Поздравляем с успешным закрытием сделки от 0,2 млн руб! Заключено только 22% от объявленной суммы!

+7 495 032-33-44

https://www.dan.ru/project/novoe-vnuovo/flat/225144/orderings-order_manual?flat_price_package_pk&fnc=1&project=21&room=1

Подъемность План квартиры Дома Коммерция Ипотека 5,9% Сервисы Офисы граждан +7 495 126-33-38 Выкуп

Студия 22,8 м² 6 741 992 Р В ипотеку от 27 176 Р/мес.

Выборить Контрагент

22-й этаж от центра Москвы, вид на город и на стадион «Спартак»



Метро м. Ховрино 15 мин.

Краткие характеристики

Тип недвижимости	Квартира
Корпус	32
Секция	1
Этаж	2 из 8
Кол-во квартир	2
Типовой группы	С-22-П-Д(1,2)
Адрес	МВНУ5/1К32-01-02-02-002

Площадь комнат

Прихожая	4,2 м ²
Кухня-ниша	5,1 м ²
Студия	10,2 м ²
С/У, 3	3,4 м ²

Расширьте жилплощадь быстро и легко по программе **Level-up**

Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324

www.dan.ru/sale/fat/299742952/

Недвижимость в Москве - Продажа - Продажа 2-комнатной квартиры в Москве - Квартиры в продаже - Новое Внуково ЖК - Вторичная цена - Квартиры в продаже - ЖК «Новое Внуково» - Квартиры - метро Арбатский Бульвар

Обновлено: 27 мая, 16:23 · 33 просмотра, 5 из избранно

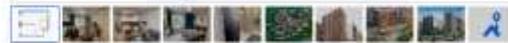
2-комн. квартира, 40,59 м²
в ЖК «Новое Внуково»

Москва, НАО Новомосковский, Новомосковский район, Новое Внуково жилой комплекс, «30+» кв. корпус

ЖК Новое Внуково 15 мин. до Косихино 5 мин. до Савино 5 мин.

ЖК Восточная цена 22 км от МКАД ЖК Новая Южная цена 22 км от МКАД

Сравнить · Фото · Видео · 3D · Планировка · 0 фото



Общая площадь: 40,59 м² | Площадь кухни: 27,7 м² | Площадь пола: 5 м²
Этаж: 6 из 9 | Год сдачи: 2024

Предлагается купить в ЖК Новое Внуково, по адресу: жилой комплекс Новое Внуково, «30+» последние Косихино, Москва

общий площадью 40,59 кв. м, на 6 этаже Восточного дома 2024 года постройки с отличным видом из окна

9 000 000 Р

Создать заповедную цену

Предложите свою цену

Например: 8 700 000

Ипотека

Цена за метр: 221 739 руб./м²

Уровень сделки: свободная продажа

Ипотека: акционная

+7 910 413-61-58

Новая услуга для сделок, связанных с долями

Если хотите оставить жалобу, нажмите «Нет»

Написать

Актуальная недвижимость

ИП Семенинов Д. С.

Дополнительные услуги

Агент

Анна Багдалова

10 · 1

Вклад на 3 месяца

16,2%

Средства на остатке

Средства на остатке

ЖК «Новомосковский»

Дом 1 корпус в ЖК «30+» Район Новое Внуково

конф-квартиры от 11,1 кв. м (без учета кухни)

Новомосковский район

+7 (999) 320 00 38

Регистрация: 2025-04 · Документ: 2024-1719100002. Договор: 2024-23-0007. Подписано электронно-цифровыми подписями. Акт: 2024-078

Регистрация: квартира: Район: Новое Внуково. ЖК: 30+ в 19-02-0302. Сделка: от 11.05.2024. Подписан: собственник: администрация

naib.ru/ufn/25725571130668990/

Share icons

Недвижимость в Москве - Продажа - Квартиры в продаже - ЖК «Новое Внуково» - Купить квартиру, 42,8 м², 9/10 этаж

Всего: 42,8 м² | Общая кухня: 28,1 м² | Площадь пола: 6,2 м² | Площадь кухни: 10,9 м² / 16,02 м²

9 фото · Планировка · 3D-ВИД

Планировка
Самодоступный

Расположение
Объекты рядом

Панорама
Обзор вокруг

Транспорт
Очень близко

42,8 м² (общая) | 28,1 м² (кухня) | 6,2 м² (пол) | 9 этаж (из 10) | 2,7 м (высота) | 2024 год (срок сдачи)

229 231 Р за м² | 12,09 м² / 16,02 м² | Сделка — под ключ

Санузел совмещенный

этаж: 2-й этаж

42,8 м², 2-комнатная квартира

9 815 663 Р

ипотека · есть сданный

срок сдачи 4 кв. 2024 г. · первичная продажа

+7 (983) 071-58-23

+7 (999) 095-52... · Позвоните мне

отправить заявку, вы даёте своё согласие на обработку персональных данных

поселение Косихино, жилой комплекс Новое Внуково, «17»

Косихино 15 мин. до Толстопальцево 20 мин. до

самолет

Застройщик «Группа «Самолет»

30 домов · 52 эт. в трети

Добавить заметку

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите

Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324

www.domclick.ru/.../257600706/

Екатеринбург | Екатеринбург

Домклик | Покупка | Аренда | Новостройки | Построить дом | Ипотека | Услуги | Журнал | Риэлторы | СВМОЛЕТ



Итого: Общая площадь: 40,91 м², Жилая площадь: 27,6 м², Площадь кухни: 4,1 м², Площадь спальни: 14,71 / 16,8 м²

СВМОЛЕТ

2-комн. Квартира
40,5 м² Площадь
27,6 м² Жилая
4,1 м² Кухня
2 из 11 Этаж
Чистовая отделка

ЖК "Новое Внуково"
Корпус: Дом №17, 1 этаж. Сдача в 4 кв. 2024 г.
Москва, поселение Кокошкино, жилой комплекс Новое Внуково, к30
М Кокошкино 22 мин.

[На карте](#)

Продажа

Продается 2-комн. квартира, 40,5 м²

9 436 910 Р

ЖК "Новое Внуково"
Корпус: Дом №17, 1 этаж. Сдача в 4 кв. 2024 г.

ЕК, Самолет
Застройщик

[Показать телефон](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Время работы застройщика с 09:00 до 21:00

[Поделился](#) [Избранное](#)

СВМОЛЕТ select

Старт продаж NOVA

2-комн. квартира, 40,91 м²
в ЖК «Новое Внуково»

Москва, Кокошкинское поселение, Новое Внуково жилой комплекс, к30

Продажа 40 мин | Реализация/сдача 22 мин | Временная аренда 22 мин

А Баровская улица 24 км от МКАД | Я Новое Внуково 24 км от МКАД

Этаж: 2 из 9 | Сдача: 2025 | Дом: Не сдан

Чистовая

Возмещение до 60 тыс. руб. за расширение списка клиентов группы "Самолет".
Не упустите выгоду, звоните сейчас, чтобы узнать все детали и сделать предварительные расчеты.
Продается 2-комн. квартира с отделкой. Квартира расположена на 2 этаже 9-этажного монолитно-кирпичного дома (Корпус 31, Секция 1) в ЖК "Новое Внуково" от группы "Самолет".
В стоимость квартиры включены: отделочные материалы, кухонный гарнитур, мебель, двор, кондиционер.

[Узнать больше](#)

О квартире

Тип жилья	Новостройка
Общая площадь	40,91
Жилая площадь	25
Площадь кухни	5,8
Высота потолков	2,7 м
Спутник	1 индивидуальный

О доме

Количество этажей	1 пассажирский, 1 грузовый
Тип дома	Монолитный
Парковка	Открытая

[Рассчитать ипотеку](#)

8 657 466 Р

Ипотека

Сумма кредита: 8 657 466 Р

Первоначальный взнос: 216 480 Р

Срок: 48 месяцев

Самолет

Level Development

ИЖ «Детский квартал» от ИЖ

Вилла — жилой квартал

ЦИАН ИПОТЕКА

www.dan.ru/sale/flat/297850633/

2-комн. квартира, 48,08 м² в ЖК «Новое Внуково»

Новая планировка по плану, класс Бизнес-класс, «ЭКО»
 ● Подземный паркинг 20 мин. ● Новостройка 22 мин. ● Временная стоянка 22 мин.
 ● Временная стоянка 24 мин от МКАД. ● Москва шоссе 24 мин от МКАД.

Общая площадь: 48,08 м² | Жилая площадь: 33,3 м² | Площадь кухни: 6,3 м²
 Этаж: 8 из 9 | Год сдачи: 2025 | Тип: Не сдали
 Статус: Частовый

Купить квартиру на квадратные метры и без спешки выбрать квартиру, квартиру или место под машину.

Позвоните, чтобы узнать все детали и приобрести недвижимость выгодно.
 Продается 2-комн. квартира с отделкой. Квартира расположена на 8 этаже 9-этажного монолитно-кирпичного дома (корпус 31, Секция Д) в ЖК "Новое Внуково" от группы "Самолет".
 В стоимость квартиры включены опции: чистовая отделка, кровельный гарантид, мебель, двор.

[Посмотреть больше](#)

О квартире	О доме	Показать на карте
Тип новки	Новостройка	1 классирован, 1 полуэтаж
Общая площадь	48,08	Монолитный
Жилая площадь	33,3	Открытая
Площадь кухни	6,3	
Высота потолков	2,7 м	
Санузел	1 санузловый	

9 700 976 Р

Ипотека
 Цена за метр: 230 767 руб/м²
 Условие сделки: договор участия (ДДУ-ДД) | возможна
 Ипотека: возможна

Ипотека от Самолет

Взгляд на 3 месяца **16,2**

ЖК Самолет Старт ФСК
 Предпочтительная цена от 24 000 руб./м²
 +7 (495) 254-34-38
 Показать на сайте

ЖК «На Валушкинском»
 Цена за метр: 2-4 комнатная квартира от 2,0 млн. Предч. предложения 10-15 млн. На выбор!
 +7 (495) 225-07-71
 Показать на сайте

ЦИВИЛ ИПОТЕКА
 Цена за метр: 2-4 комнаты

www.dan.ru/sale/flat/298392217/

Обновлено: 4 фев. 12:12 | 245 просмотров, 3 из избрано

Студия, 26,69 м² в ЖК «Пригород Лесное»

Московская область, Ленинский городской округ, Михайловское деревня, Пригород Лесное микрорайон. На карте
 ● Домодедовская 23 мин. ● Красногвардейская 18 мин. ● Сосновка 28 мин.
 ● Каширское шоссе 7 км от МКАД. ● Москва - Аэропорт Домодедово, А-105 шоссе 7 км от МКАД

[Сравнить](#) | [Посмотреть](#)



Общая площадь: 26,69 м² | Жилая площадь: 12,8 м² | Площадь кухни: 4,5 м²
 Этаж: 11 из 18 | Год сдачи: 2026

Продана студия общей площадью 26,69. Жилая зона 4,50 метра, санузел 3,34, прихожая 6 метров, студия 12,83.
 Квартира продается с отделкой и встроенной кухней. Документы на данный момент отсутствуют. Дом сдается 2024 года до 31.01. д. Дальнее продумать.
 Очень тихое уютное место с отличным сообщением с Москвой. 15 минут от метро Домодедовская. Свежий воздух, рядом в 5 ти минут база отдыха Катера.

4 900 000 Р

Ссудить за минимальной цене
 Предложите свою цену
 Минимум: 4 753 000

Ипотека
 Цена за метр: 187 589 руб/м²
 Условие сделки: переуступка
 Ипотека: возможна

[Позвонить телефону](#)
[Написать](#)

ID 104313927

Бюджет Дача парк от ПИК
 Потолки высотой от 5 метров, 7 минут от м. «Истопыльское»

Бюджет парк 2 от ПИК
 Квартиры с высотой от 3,1 метра, в 15 минут от МКАД 2-бульвар.
 +7 (495) 553-46-82

Показать на сайте

ЦИВИЛ ИПОТЕКА
 Цена за метр: 2-4 комнаты
 10 минут на предварительное решение по ипотеке
 Ставки от 4,75%

Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324

id:spu:stafy:skn/161/299052072

Объявлено 17 мая 2023 45 просмотров 2 в избранном

Студия, 26,69 м² в ЖК «Пригород Лесное»

Московская область, Ленинский городской округ, Мухомово дачная, Пригород Лесное микрорайон, «4.1 Нева»
Домоладская 16 мин
Кашарское шоссе 7 мин от МКАД Москва - Аэропорт Домодедово, А-105 шоссе 7 мин от МКАД

Сравнить Показать



Общая площадь: 26,69 м²
Этаж: 4 из 17
Ввод в эксплуатацию: 2024
Дом: Не сдан
Состояние: Чистовая

Продается квартира-студия с отделкой от застройщика. Срок сдачи 30.08.2024 г.
Квартира расположена на 4 этаже 17-этажного монолитно-кирпичного дома (Корпус 4.1, Секция 1) в ЖК Пригород Лесное.

Стандарт

5 000 000 Р

Следить за изменениями цены
Предложите свою цену
Плательщик: 4 850 000

Ипотека
Цена за метр: 187 336 Р/м²
Условия сделки: Переступила
Ипотека: Военная

+7 916 797-36-79
+7 966 061-34-05
Номер только для звонков, сообщения не идут
Если хотите оставить заявку, напишите нам

Агентство недвижимости Pro Yard

Вклад на 3 месяца 16,2%

Первый Домой
Срок выплаты от 3 273 руб./мес.
+7 (495) 409-43-42

Активация Windows

id:spu:stafy:skn/161/29847034

Объявлено сегодня, 11:34 91 просмотр 1 в избранном

Студия, 26,7 м² в ЖК «Пригород Лесное»

Московская область, Ленинский городской округ, Мухомово дачная, Фун. Молодежный, 4 Нева
Домоладская 13 мин
Кашарское шоссе 7 мин от МКАД Москва - Аэропорт Домодедово, А-105 шоссе 7 мин от МКАД

Сравнить Показать



Общая площадь: 26,7 м²
Жилая площадь: 6,9 м²
Площадь кухни: 12,8 м²
Этаж: 3 из 17
Ввод в эксплуатацию: 2019
Состояние: Чистовая

Ид объекта: 990343.
Продается отличная студия по адресу: улица прав 26,7 м² в ЖК «Пригород Лесное» в красивой зеленой локации.

5 100 000 Р

Следить за изменениями цены
Предложите свою цену
Плательщик: 4 947 000

Ипотека
Цена за метр: 191 011 Р/м²
Условия сделки: Переступила
Ипотека: Военная

+7 909 966-56-94
Номер только для звонков, сообщения не идут
Если хотите оставить заявку, напишите нам

Агентство недвижимости ВЛАДИС

Ипотека в рублях
Вклад 1000

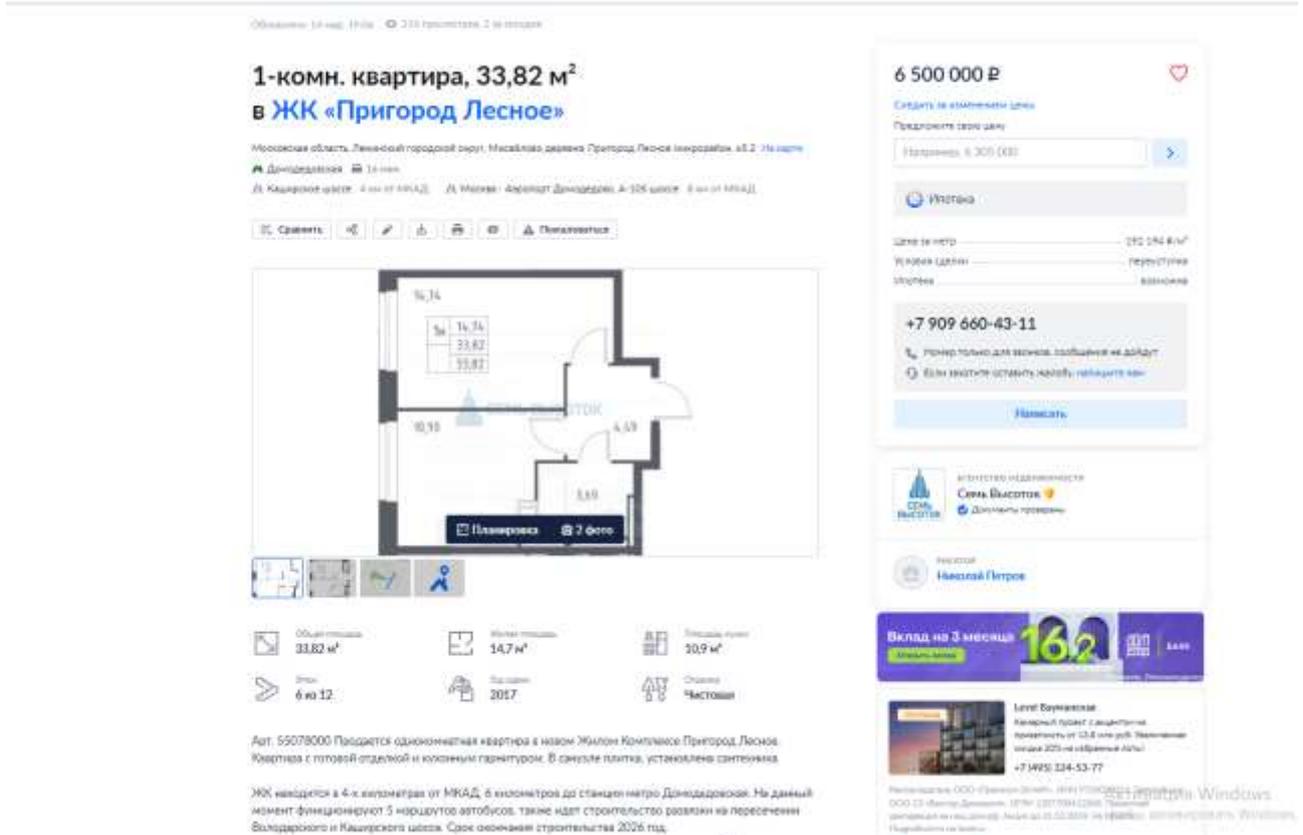
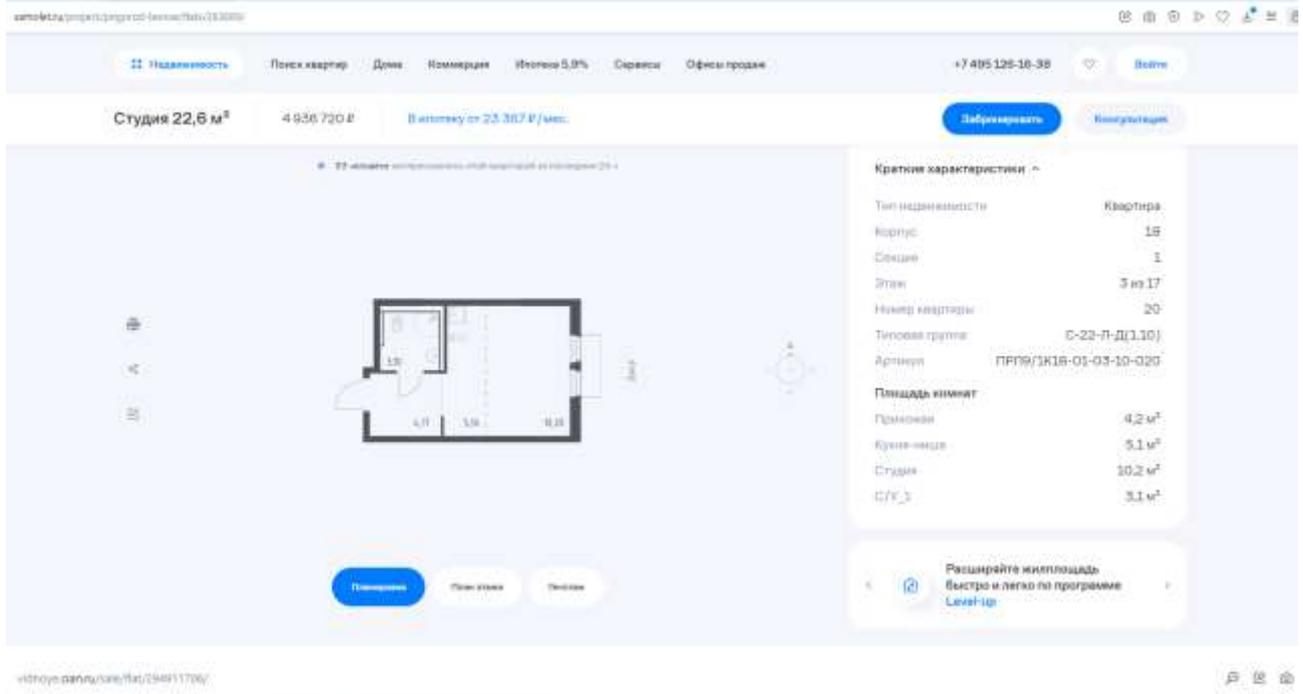
Агент Аитон Потупаев

Вклад на 3 месяца 16,2%

ЖК «Ремесло» от ФСК
Привлекательна на ЕДН, Социал-12%
+7 (495) 409-43-42

Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324



Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324

vidpoye.sau.ru/sale/flat/2039905802/

Обновлено: 24 мая, 20:04 • 230 просмотров, 1 из 1 фото

1-комн. квартира, 34,5 м² в ЖК «Пригород Лесное»

Московская область, Лесковский городской округ, Мыскайлово деревня, Пригород Лесное микрорайон, к10.2. На карте
 Динадская ул. 12 мин.
 Казарской шоссе 8 км от МКАД, Москва - Аэропорт Домодедово, А-105 шоссе 8 км от МКАД

Сравнить, Поделиться, Показать фото



Общая площадь: 34,5 м² | Жилая площадь: 15 м² | Площадь кухни: 10 м²
 Этаж: 8 из 12 | Год сдачи: 2024 | Статус: Чистовая

Арт. 53774427 Предлагается к продаже 1-комнатная квартира с отделкой. Квартира расположена на 8 этаже 12-этажного монолитного дома (Корпус 10.2, Секция 4) в ЖК "Пригород Лесное". Квартира в центре дома, не угловая. Цена указана с учетом готовой отделки и ключей.

6 450 000 Р

Следить за изменением цены
 Предложить свою цену

Например, в 255 500

Ипотека

Цена за метр: 186 957 руб/м²
 Условия сделки: переуступка
 Ипотека: возможна

+7 909 660-43-11

Номер только для звонков, сообщения не будут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости
 Семь Высоток
 Дипломаты-профессионалы

интернет
 Юлия Добракина
 5.0 - 3

Выход на 3 месяца
 162

ИКС-Реновой от ФСК
 Выдача квартиры от 6.5 млн рублей
 +7 495 104 93 56

Недвижимость.ООО | Прямые продажи | АЗИМУС Wind

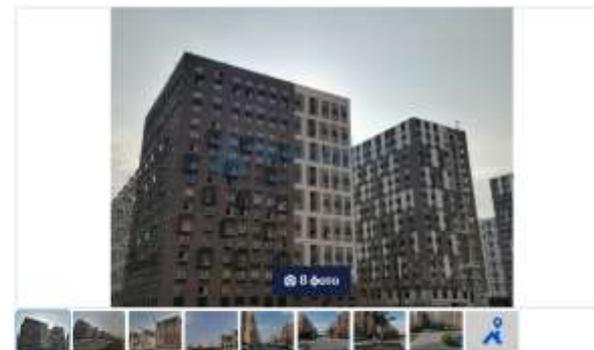
vidpoye.sau.ru/sale/flat/203484104/

Обновлено: 10 мая, 11:07 • 211 просмотров, 2 из 10 фото

1-комн. квартира, 34,09 м² в ЖК «Пригород Лесное»

Московская область, Лесковский городской округ, Мыскайлово деревня, б-ль Молодой, 10. На карте
 Пойздная ул. строятся в 2025, 12 мин. | Шелева ул. 13 мин.
 Бирюкова ул. строятся в 2025, 13 мин.
 Казарской шоссе 7 км от МКАД, Москва - Аэропорт Домодедово, А-105 шоссе 7 км от МКАД

Сравнить, Поделиться, Показать фото



Общая площадь: 34,09 м² | Жилая площадь: 16,5 м² | Площадь кухни: 14,9 м²
 Этаж: 12 из 17 | Год сдачи: 2024 | Статус: Чистовая

Арт. 53364920 ДАННЫЙ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ ВОЗМОЖНО КУПИТЬ ПО СЕМЕЙНОЙ ИПОТЕКЕ ОТ 5.7% ГОДОВЫХ!!

6 550 000 Р

Следить за изменением цены
 Предложить свою цену

Например, в 353 500

Ипотека

Цена за метр: 192 138 руб/м²
 Условия сделки: переуступка
 Ипотека: возможна

+7 909 660-43-11

Номер только для звонков, сообщения не будут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости
 Семь Высоток
 Дипломаты-профессионалы

интернет
 Евгений Карочкин

Выход на 3 месяца
 162

Лилия Митуринская
 Старт продаж новой очереди Квартир в
 микрорайоне района от 9.9 млн руб.
 Увеличение площади до 200!
 +7 495 431-26-56

Недвижимость.ООО | Прямые продажи | АЗИМУС Wind

Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324

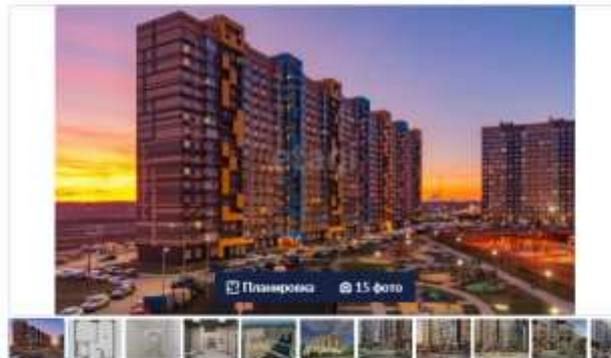
sdstroy.dan.ru/sale/flat/298664324/

Обновлено 22 мар, 14:06 • 37 просмотров • 1 в избранном

1-комн. квартира, 33,88 м² в ЖК «Пригород Лесное»

Московская область, Ленинский городской округ, Михайлово деревня, Пригород Лесное микрорайон. На карте
 Зеленоградская 11 мин. Космоградская 12 мин. Домодедовское 13 мин.
 М Каширское шоссе 8 км от МКАД. М Москва - Аэропорт Домодево, А-105 шоссе 8 км от МКАД.

Сравнить • Поделиться • Показать



Общая площадь: 33,88 м² | Жилая площадь: 19,8 м² | Площадь кухни: 6 м²
 Этаж: 16 из 17 | Подъезд: 2025 | Статус: Чистовая

В продаже квартира по предварительной оплате в ЖК "Пригород Лесное".
 Сдан дом в 2024 году.
 В квартире предусмотрен ремонт, в комнатах и на кухне на полу ламинат, во всей квартире натяжной потолок, отделка санузла керамической плиткой.

sdstroy.dan.ru/sale/flat/298451478/

Обновлено 19 мар, 12:26 • 120 просмотров • 4 в избранном

1-комн. квартира, 35,68 м² в ЖК «Пригород Лесное»

Московская область, Ленинский городской округ, Михайлово деревня, Пригород Лесное микрорайон, кв. 2. На карте
 Космоградская 11 мин. Шелеховская 12 мин. Домодедовское 13 мин.
 М Каширское шоссе 8 км от МКАД. М Москва - Аэропорт Домодево, А-105 шоссе 8 км от МКАД.

Сравнить • Поделиться • Показать



Общая площадь: 35,68 м² | Жилая площадь: 10,4 м² | Площадь кухни: 17,3 м²
 Этаж: 7 из 12 | Подъезд: 2024 | Статус: Не сдан

6 200 000 Р

Следить за изменением цены
 Подключите свою цену

Например, 6 014 000

Ипотека

Цена за метр: 182 999 Р/м²
 Условия сделки: Предварительная

+7 964 538-15-56

Номер только для звонков, сообщения не будут
 Если хотите оставить жалобу, нажмите «Нет»

Написать

Нашеств, специализация в сфере

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
 Этажи Москва
 Документы проверены

7 лет | Объем сделок: более 5000

Александр Мартович Михаил
 3,5 - 29

Вклад на 3 месяца 16,2%
 Открыть вклад

Юлия Битва от ГК ФСК
 Купи сейчас, плати в апреле 2025. Пароль выки 10%
 +7 (495) 023-84-59
 АКТИВАЦИЯ! Ипотека онлайн

Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324

https://a1.ru/offer/541/258437478/

Фотографии (19) **Описание** Расположение Контактное лицо Показать объявление 1-комн. квартира, 35.63 м²

О КВАРТИРЕ

Продажа по договору уступки права требования

1 собственник

Корпус 3.2

Срок сдачи дома до 4 кв. 2024

Передана ключей - до 1 кв. 2025 (но позднее 30.03.2025)

ХАРАКТЕРИСТИКИ

- Чистовая отделка (без мебели и кухни)
- Потолок 2.77 м
- Хорошая видимость
- Окна смотрят на улицу, через проемы/открытки между соседними корпусами (см. схему)

СТОИМОСТЬ - 6.5 МЛН

Юридическое и ипотечное сопровождение включено в стоимость квартиры. Услуги оплачивает копия квартиры.

О КОМПЛЕКСЕ

ЖК "Пригород Лесной" находится на юго-востоке Московской области, в 7 км от МКАД. Добраться до станции метро "Домодедовская" можно в течение 20 минут транспортом без учета пробок. Рядом с кварталом расположены остановки общественного транспорта. Путь до МКАД на автомобиле займет 12 минут.

Район отличается высоким уровнем экологии. Вокруг расположено 540 гектаров живописного леса. Жильцы смогут отдохнуть, прогуливаясь по лесу или на берегу Любимы и Москвы-реки. По соседству также находится заповедная зона с историческими музеями и небольшими фермами, куда можно съездить на экскурсию.

На территории будут функционировать 11 школ и 16 детских садов, а также поликлиника, пожарная часть и полиция/пункт и физкультурно-оздоровительный комплекс для всех возрастов. Коммерция также продумана: супермаркет, продуктовые магазины, кафе, аптеки. Бытовые услуги, пункты доставки - все в шаговой доступности.

Дворы закрыты от машин и обустроены для комфорта взрослых и маленьких жильцов: пешеходные бульвары, игровая и спортивная пространства, зоны отдыха.

6 500 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Положите: 6 305 000

Ипотека

Цена за метр: 182 179 руб/м²

Условия сделки: переуступка

Ипотека: экономия

+7 916 488-34-69

Уточнить только для звонка, сообщения не будет

Если хотите оставить заявку, нажмите «Звонить»

[Написать](#)

Агент по недвижимости
Любовь Игнатюкова

Level Premium
Квартиры в элитном ЖК (Королев) рядом на МЖД/метро
лучше остальных до метро. Сдача до 2024

Волжская Академическая 85 от ПИК
Элитные и квартиры с отличной
видимостью от 3.8 млн рублей. Элитный
«Борисовский»

+7 (495) 266-23-78

Решение: Первоначальный взнос - 10%, ипотека - 0% (на 20 лет)
Защита от 0% - 0.5% годовых. Подарки и скидки на материалы
ремонта на территории ЖК и др.

[Перейти на сайт](#)

Активация Wind
"Нужно активировать"

ЦИАН.ипотека

Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324

Объект: 23 мар, 12:09 • 187 просмотров, 10 из избрано

2-комн. квартира, 39,8 м² в ЖК «Пригород Лесное»

Московская область, Ленинский городской округ, Митинское деревня, Пригород Лесное, микрорайон, к52. На карте

📍 Звениково 11 мин. 📍 Пронизвадильская 11 мин. 📍 Домодедовская 11 мин.

📍 Каширское шоссе 8 мин от МКАД. 📍 Москва - аэропорт Домодево, А-105 шоссе 8 мин от МКАД.

🔍 Сравнить 🗨️ 📄 📷 🏠 📍 📏 📐 📊 📑 📌 Показать все



Общая площадь 39,8 м²	Площадь кухни 7,2 м²	Площадь холла 4,1 м²
Этаж 7 из 17	Год сдачи 2024	Дом Не сдан
Статус Чистовая		

Продается 2-комнатная квартира евро-формата, общей площадью 39,8 м кв., в ЖК «Пригород Лесное». Тонкий, спокойный, экологически чистый район. Хорошая транспортная доступность: до станции м. «Домодедовская» 15 минут на машине и 20 минут на общественном транспорте.

6 000 000 Р

Следить за изменениями цены

Предложите свою цену

Например: 5 000 000

Москва

Цена за метр: 150 754 Р/м²

Условия сделки: стандартная

Ипотека: экономия

+7 917 548-83-17

+7 965 109-89-51

Номер только для звонков, сообщения не придет

Если хотите оставить заявку, нажмите «Искать»

Искать

📌 Добавить в избранное

Агентство недвижимости

Новый Бетон

Делать покупки

Агент

Ноденда Чудик

Live! Презентация

Ключи в руки! Покупай квартиру в ЖК «Пригород Лесное» на Московском шоссе. 7 минут пешком до метро. Сдача до 2024!

ЖК «Самоечное парк 2»

Жилой комплекс в Самево. Современный дизайн, отличная локация. Доставка мебели и техники.

+7 (495) 431-02-00

📍 Московская область, Ленинский городской округ, Митинское деревня, Пригород Лесное, микрорайон, к52

www.dan.ru/sale/84/262165154/

Обновлено: 20 ноя, 15:39 1 278 просмотров, 3 просмотра

2-комн. квартира, 37,16 м² в ЖК «Пригород Лесное»

Московская область, Лесинский городской округ, Мисайлова д/дзр. Пригород Лесное микрорайон №4.1 [на карте](#)
 ☘ Балашиха 13 мин. ☘ Красногорское 13 мин. ☘ Домодедовское 13 мин.
 ☘ Косино-Ухомское шоссе 7 км от МКАД ☘ Москва - Аэропорт Домодедово, А-105 шоссе 7 км от МКАД.

Сравнить 🗨 📄 📷 🏠 📍 📌 Показать все



Общая площадь: 37,16 м² | Жилая площадь: 26,1 м² | Этаж: 8 из 17
 Год сдачи: 2024 | Статус: Чистовая

Проходит по семейной ипотеке по ставке от 5,5% и IT-ипотеке 4%
 Дом рф, Ак Барс, ПСб, Металливест и другие.
 Евро-комнатная квартира 37,14 кв.м., жилая площадь: 26,14 кв.м.
 Дом на высокой стадии готовности

6 299 999 Р

[Следить за изменением цены](#)
 Предложить свою цену

Платформа: 6 110 900 [>](#)

Ипотека

Цена за м²: 169 537 Р/м²
 Условие сделки: переуступка
 Ипотека: фактически

+7 965 112-62-38
 ☎ Номер только для звонков, сообщения не идут
 📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Василий Михайлович
Тренур Яков
 ⭐ 5,0 - 6 | 📄 Документы готовы

Level Недвижимость
 Сделка по семейной ипотеке | Проект в развивающемся районе. Вокзалы 07, 8, 9 мин. р/д. Сдача д/к 2026

ЖК «Дачники, Вокзал»
 Планировки от 5,9 млн руб. на всю семью
 Москва
 +7 (495) 489-28-58

Рекомендации: ООО «Ипотека» (ИНН 50/1746219463, 540796)
 Московская область, город Балашиха, Советский ул., д. 28/2. Эксплуатация
 ЖК Дачники, ПУ (с-м.м.к.м.р.р. и П.с.г.)

[Позвонить сейчас](#)

циан.ипотека **Активация Wi-Fi**
 Новые технологии

Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324

edhouse.dan.ru/nale/fat/2024032307

Объявлено 14 мая 19:05 • 312 просмотров 2 на сайте

**2-комн. квартира, 34,46 м²
в ЖК «Пригород Лесное»**

Московская область, Лесной городской округ, Мускатово деревня, ул. Современников, 3. На карте
 М Лебединовское открыто в 2021 12 мин. Шаталовское 13 мин.
 М Бурчаловское открыто в 2021 13 мин.
 М Каширское шоссе 7 км от МКАД М Москва - Аэропорт Домодедово, А-200 шоссе 7 км от МКАД

Сравнить Показать



- Общая площадь: 34,46 м²
- Жилая площадь: 20 м²
- Площадь кухни: 6 м²
- Этаж: 8 из 15
- Ввод в эксплуатацию: 2024
- Состояние: Чистовая

Акт 51350160 КВАРТИРУ МОЖНО КУПИТЬ ПО ЛЬГОТНОЙ СТАВКЕ ОТ 5,7 %!!!!
 Продается светлая евро-2х комнатная квартира в жилом комплексе Пригород Лесное. Квартира с готовой отделкой и мебелью, окна выходят на лес. Подходит под льготную ипотеку.
 Дизайн выполнен в классическом стиле, в оформлении использованы нейтральные оттенки обоев и ламината.

7 000 000 Р

Следить за изменениями цены

Предложить свою цену

Платежи: 6 700 000

Ипотека

Цена за метр: 203 134 Р/м²

Удобная отделка: ПРЕДУПРЕЖД

Ипотека: акционная

+7 909 660-43-11

Наши только для москвичей, сообщения не будут

Если хотите оставить заявку, нажмите ниже

Написать

Агентство недвижимости
Семь Высот
 Документы проверены

Исполнитель
Евгений Волосов
 4,8 - 11

Level Пригородное
 Классический дизайн интерьеров. Квартиры в современном стиле. Москва, область. 7 минут езды на машине. Сдается до 2024

Ильинское шоссе от ПИК
 Квартиры от 4,3 млн руб. Детские сады и школы на территории.
 +7 (495) 153-56-95

Перейти на сайт

www.dan.ru/sale/flat/299163518/

Недвижимость в Лобновском районе | Продажа | Продажа квартиры в Лобновском районе | пос. Черный | Томилкино Парк ЖК | Планировочное решение | Планировочное решение | Черный Томилкино

Студия, 25,35 м²
в ЖК «Томилино Парк»

Новосая область, Лобновский район, Черный поселок, Томилкино Парк жилой комплекс, к.Б.2. На карте

ЖК Томилкино 17 мин. | А. Кустов 13 мин. | П. Липинский 13 мин.

А. Новороманова шоссе 13 км от МКАД. | Б. Интерпретация шоссе 10 км от МКАД



Общая площадь: 25,35 м² | Площадь кухни: 13 м² | Площадь ванной: 3 м²

Этаж: 5 из 17 | Год сдачи: 2024 | Дом: Не сдан

Отопление: Частное

Квартира с отдельной и хорошей вентиляцией, преимущественно - это Паркинг, который построит рядом с новым домом. Также будет Г.Д. и В.Д. совсем рядом, но не настолько, чтобы мешать комфортному проживанию.

Получил лицензию, МРД и архитектура будет построена до 2026 года. На территории комплекса уже действует школа и детский сад. Большая часть МКН уже возведена, и вы будете видеть уже в готовом

4 500 000 Р

Средств на ипотеку не хватает

Подберите свою цену

Платежи: 4 500 000

Ипотека

Цена за метр: 177 814 руб/м²

Условия сделки: стандартные

Ипотека: ипотека

+7 916 947-32-87

Или позвоните для расчета, сообщаем не добудит

Или позвоните чтобы узнать больше, нажмите на иконку

Написать

Агент недвижимости
Ольга Никитина

4.8 | 14 | Добавить отзывы

Левый Солнечный

Квартиры в новом современном доме от 1.5 млн руб. Планирование квартир 2024 по объектам застройщика

Вузовский парк 2 от ЖК

Квартиры в новом современном доме от 1.5 млн руб. Планирование квартир 2024 по объектам застройщика

Клубный дом Орус

В центре города, в шаговой доступности от метро. Планирование квартир 2024 по объектам застройщика

www.dan.ru/sale/flat/298568507/

Недвижимость в Лобновском районе | Продажа | Продажа квартиры в Лобновском районе | пос. Черный | Томилкино Парк ЖК | Планировочное решение | Планировочное решение | Черный Томилкино

Студия, 25,35 м²
в ЖК «Томилино Парк»

Новосая область, Лобновский район, Черный поселок, Томилкино Парк жилой комплекс, к.Б.2. На карте

ЖК Томилкино 17 мин.

А. Новороманова шоссе 13 км от МКАД. | Б. Интерпретация шоссе 10 км от МКАД



Общая площадь: 25,35 м² | Этаж: 5 из 17 | Год сдачи: 2024

Отопление: Частное

Продается квартира - студия в экологически чистом районе в окружении Трассинского лесопарка Зеленодольск, площадью 2,5 тысячи гектаров с отдельной и хорошей в современном комплексе не в углу.

Она выведет во двор

Развитая инфраструктура: школа, детский сад, 10 минут от ТПУ Мира, Outlet Village Бискай Дача и множество других магазинов в легкой доступности.

4 800 000 Р

Средств на ипотеку не хватает

Подберите свою цену

Платежи: 4 800 000

Ипотека

Цена за метр: 189 349 руб/м²

Условия сделки: стандартные

Ипотека: ипотека

+7 916 612-49-30

Или позвоните для расчета, сообщаем не добудит

Или позвоните чтобы узнать больше, нажмите на иконку

Написать

Агент недвижимости
ID 9677551

Вклад на 3 месяца 16.2%

Левый Солнечный

Квартиры в новом современном доме от 1.5 млн руб. Планирование квартир 2024 по объектам застройщика

Ильинский парк от ЖК

Квартиры в новом современном доме от 1.5 млн руб. Планирование квартир 2024 по объектам застройщика

Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324

сандет.ру/project/tomilno/fatu/267194/

Недвижимость Поиск квартир Дома Коммерция Ипотека 5,9% Сервисы Офис продаж +7 495 126-16-38 Выйти

Студия 21,8 м² 4 747 507 Р В ипотеку от 22 471 Р/мес.

Забронировать Консультация

Заселение до: 31 авг. 2028
 Проект: Томилно Парк
 Метро: м. Котельники 10 мин.

Краткие характеристики

Тип недвижимости	Квартира
Корпус	6.3
Секция	2
Этаж	12 из 17
Номер квартиры	321
Техническая группа	С-22-П-Д(2.9)
Артикул	ТОМ6/2КВ.3-02-12-09-321

Площади комнат

Прихожая_1	3,9 м ²
Кухня-ниша_1	3,8 м ²
студия	10,9 м ²
С/У_1	3,1 м ²

Планировка Вид из окна Планировка Бонус

https://sandel.ru/project/tomilno/fatu/267256/?project=467eeeb18a000e06a67f69e2020%2B&from=project

Недвижимость Поиск квартир Дома Коммерция Ипотека 5,9% Сервисы Офис продаж +7 495 126-16-38 Выйти

Студия 25,9 м² 5 328 032 Р В ипотеку от 25 219 Р/мес.

Забронировать Консультация

Заселение до: 31 авг. 2028
 Проект: Томилно Парк
 Метро: м. Котельники 10 мин.

Краткие характеристики

Тип недвижимости	Квартира
Корпус	6.3
Секция	2
Этаж	2 из 17
Номер квартиры	194
Техническая группа	С-05-П-Д(2.2)
Артикул	ТОМ6/2КВ.3-02-02-02-194

Площади комнат

Прихожая_1	6,1 м ²
Кухня-ниша_1	3,5 м ²
студия	13,1 м ²
С/У_1	3,1 м ²

Планировка Вид из окна Планировка Бонус

Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324

www.cian.ru/project/.../flat/2161247/

Надвижности Панси квартири Дома Коммерция Ипотека 5,9% Сервисы Офисы продаж +7 485 126-16-38 Войти

Студия 21,7 м² 4 768 440 Р В ипотеку от 22 685 Р/мес. Забронировать Консультация

35 месяцев ипотеки по ставке от 5,9% (включая страховку)

Двор Шторы Забронировать Консультация

Заселение до 31 авг. 2026
Проект [Томьинско Парк](#)
Метро м. Котельники: 10 мин.

Краткие характеристики

Тип недвижимости	Квартира
Корпус	6.3
Секции	3
Этаж	14 из 17
Номер квартиры	446
Типовая группа	С-22-П-Д(3.2)
Артикул	ТОМ6/2Н5.3-03-14-02-446

Площади комнат

Прихожая_1	3,9 м ²
Кухня-ниша_1	3,8 м ²
студия	10,8 м ²
С/У_1	3,1 м ²

Датум публикации: 03/06/2024

www.cian.ru/flat/19979422/v/

Недвижимость в Лобновском районе - Подольск - Подольск 1-комнатная квартира в Лобновском районе - мкр. Парквил - Новостройки в доме - Новостройки в доме - метро Котельники - улица Подольск-Савельев

Обновлено 03 мая 2024 17 просмотров 2 в топку

1-комн. квартира, 35 м² в ЖК «Томилино Парк»

Московская область, Лобновский район, Парквил, д. Академика Савельев, 12. На карте

Котельники 10 мин. Фундамент 10 мин

Новорязанский шоссе 12 км от МКАД Новогаровское шоссе 10 км от МКАД

Сравнить

6 990 000 Р

Средств до покупки нет

Предложить свою цену

Например, 6 700 000

Ипотека

Цена за метр 199 714 Р/м²
Кредит сделки свободная продажа
Ипотека ипотека

+7 903 122-18-52

Искать

агентство недвижимости CENTURY 21 Перспектива

14 лет 5 лет 24 объекта в продаже 428

Александра Урюкина

Level Селекшн

Квартиры класс и бизнес-класс от 4,1 млн руб. Увеличение площади 20% на свободной земле!

Level Недвижимость

Квартиры класс и бизнес-класс от 4,1 млн руб. Увеличение площади 20% на свободной земле!

+7 495 020-37-68

Данная сделка застрахована САО Ресо Парентис

Подходит под "своёипную ипотеку"!
Выгодно - дешевле чем у застройщика!

Новый корпус в уже обжитом районе!

Общая площадь: 35 м²
Жилая площадь: 16,2 м²
Площадь кухни: 10,5 м²
Этаж: 4 из 17
Построено: 2024

Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324

www.cian.ru/sale/flat/209900592/

Недвижимость в Лобзово - Продажа - Продажа 1-комнатной квартиры в Лобзовском районе - м.п. Мухомов - Томилкино Парк МК - Новостройки в Лобзово - Новостройки в Лобзово - купить квартиру

1-комн. квартира, 35 м² в ЖК «Томилино Парк»

Лобзовская область, Лобзово городской округ, Мухомов район, Томилкино Парк жилой комплекс, 4/2. Не метро
 М. Котельники 17 мин. М. Томилино 12 мин. М. Мухомов 17 мин.
 М. Новотроицкое шоссе 12 мин от МКАД. М. Новотроицкое шоссе 10 км от МКАД

Сравнить Показать



Общая площадь: 35 м² | Площадь комнаты: 16,5 м² | Площадь кухни: 10,3 м²
 Этаж: 6 из 17 | Год сдачи: 2024 | Дом: НеОДН
 Станция: Мухомов

В Лобзовском районе Московской области продается 1-комн. кв. в ЖК Томилино Парк.
 В 10 минутах от станции метро Котельники.
 В корпусе установлена система Умный дом: она автоматически переводит показания счетчиков, отправляет важные уведомления, строит расклад, даже если вы забыли счет.
 В ЖК есть все для активного образа жизни: в проекте предусмотрены собственные спортивные площадки и зоны для прогулок.

6 990 000 Р

Следить за изменениями цены
 Предложить свою цену
 Номер заявки: 4782-200

Ипотека
 Цена за метр: 199 714 Р/м²
 Шаговая доступность: парковка
 Ипотека: возможна
 +7 985 823-31-39
 Больше только для звонков, сообщения не идут.
 Если хотите ответить на письмо, нажмите ссылку

Составлено: ID 87032865
 Показать детали

Вклад на 3 месяца 16,2%

Бутово парк 2 от ПИК
 2-этажный 2-этажный от 1,2 км от М. и 1,5 км от М.С.С. - Бутово
 +7 495 125-18-38

МК «Сенной парк 3»
 1-этажный комплекс с 1-м этажом - Дачный поселок
 +7 495 421-02-88

https://www.cian.ru/project/tomilino/flat/209900592/project+45?view=1&detailing=20281286/om-project/bordering+order_manual.flat_price_package.pl

Недвижимость Поиск квартир Дома Коммерция Ипотека 5,9% Сервисы Офисы продаж +7 495 125-18-38 Войти

1-комнатная 34,6 м² 6 299 895 Р В ипотеку от 29 818 Р/мес.

Забронировать Консультация

37 недель строительства, 100 квартир на площадке (3/4)

Попросить Вид из окон План этажа Галерея

Декор Шторы

Забронировать Консультация

Доселение до: 31 авг. 2026
 Проект: Томилино Парк
 Метро: м. Котельники 13-10 мин.

Краткие характеристики

Тип недвижимости	Квартира
Корпус	8,3
Сэндвич	1
Этаж	6 из 17
Номер квартиры	49
Типовой группы	1-35-Л-Д(11)
Артикул	TOM6/2ЖБ.3-01-06-01-049

Площадь комнат

Проживание_1	4,7 м ²
Кухня_1	11,0 м ²
Жилая комната_1	15,1 м ²
С/У_1	3,9 м ²

Детализация: Минимум

Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324

https://amolek.ru/projects/only/flats/268893/project=48/ve=1&rooms=1&setting=2026/268893-projects/ordering-order_minimal/flat_package.pl

Недвижимость | Поиск квартир | Дома | Коммерция | Ипотека 5,9% | Сервисы | Офисы продаж | +7 495 126-38-38 | Войти

1-комнатная 38,4 м² | 6 701 627 Р | В ипотеку от 31 720 Р/мес.

[Забронировать](#) | [Консультация](#)

38 м² влад. - это значит, что вы владеете 38 м² из площади 20 м²

[Получить](#) | [Видео](#) | [Планы](#) | [Личка](#)

Декор
Шторы

[Забронировать](#) | [Консультация](#)

Закончено до: 31 авг. 2026
Проект: Томилино Парк
Метро: м. Котельники | 10 мин.

Краткие характеристики

Тип недвижимости	Квартира
Корпус	6.3
Секция	1
Этаж	2 из 17
Номер квартиры	В
Типовой группы	1-38-Л-Д(1.6)
Артикул	ТОМБ/2К6.3-01-02-06-008

Площадь комнат

Прихожая_1	4,3 м ²
Жулик_1	12,7 м ²
Жилая комната_1	17,6 м ²
С/У_1	3,8 м ²

Детали и цены: [Узнать больше](#)

www.amolek.ru/flat/294702052/

Недвижимость в Лобновском - Проекты - Проекты 1-комнатные квартиры в Лобновском районе - м.п. Марьинское - Томилино Парк ЖК - Новостройки цены - Новостройки цены - м.п. Котельники

1-комн. квартира, 32,52 м²
в ЖК «Томилино Парк»

Минимальная стоимость. Рабочая парадная вход. Марьинское шоссе, Томилино Парк жилой комплекс. 45.1 км метро
 м. Котельники | 10 мин.
 м. Новокосино шоссе | 22 мин от МКАД. | м. Новокосино шоссе | 22 мин от МКАД

[Сравнить](#) | [Получить](#)



Общая площадь: 32,52 м² | Площадь кухни: 6,9 м² | Этаж: 6 из 17
 Год сдачи: 2024 | Статус: Частобуд

Лучшее предложение!
 Квартира в 5.1 корпусе элитного развивающегося ЖК Томилино, качественная отделка.
 Общая площадь квартиры: 32,52 м²
 Получение ключей до 30.09.2024 года
 Переуступка прав по договору долевого участия.

5 999 900 Р | [Следить за изменениями цены](#)
 Предложить свою цену
 Настройка: 5 100 000 | [➔](#)

Ипотека

Цена за метр: 184 499 руб/м²
 Основы сделки: ипотека | [Вопросы](#)
 Ипотека: экономия

+7 962 961-91-07
 🔔 Отключить уведомления для этого объявления
 📄 Скачать документы | [Связаться с менеджером](#)

[Написать](#)

Метрическая запись ID: 29869416

Вклад на 3 месяца 16,2% | [Узнать больше](#)

ЖК «Парус Лобновский»
 Проект в элитном районе - развитие территории. Детский сад и школа.

[Получить консультацию](#)

Ипотека от АИЖК

Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324

www.dan.ru/sale/flat/29850097/

Недвижимость в Люберецком районе - Продажа - Продажа 2-комнатной квартиры в Люберецком районе - пос. Маршал - Томилкино Парк ЖК - Новостройки в ипотеку - Новостройки в ипотеку - квартиры в ипотеку

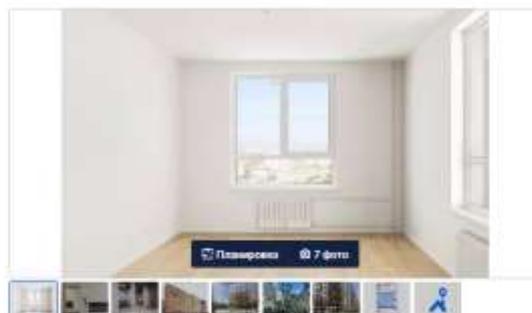
Обновлено 22 мая 12:22 | 99% просмотров 37 на сегодня

2-комн. квартира, 32,52 м² в ЖК «Томилино Парк»

Московская область, Люберецкий городской округ, Маршальский поселок, Томилкино Парк жилой комплекс «Б.1. На карте

Метро: Мухоморово 13 мин, Алеевская 17 мин, Давыдовское 17 мин

Ипотека: от 11% от ИЖС | Ипотека: от 11% от ИЖС



Общая площадь: 32,52 м² | Площадь кухни: 9,9 м² | Этаж: 10 из 17

Построено: 2024 | Статус: Не сдан | Оплатить: Частично

Предлагается к продаже квартира с дизайнерской отделкой в ЖК Томилино Парк.

Срок сдачи: 2 квартал 2024 года.

Общая площадь: 32,52 кв. м, совмещенный санузел, лоджия 2,90 м.

5 850 000 Р

Связаться со специалистом

Предложить свою цену

Платежи: 5 674 500

Ипотека

Цена за м²: 179 828 р./м²

Условия сделки: стандартные

Ипотека: ипотеками

+7 966 047-23-92

Почер только для звонка, сообщения не требует

Если хотите оставить заявку, нажмите «Искать»

Искать

ИНVEST

162

Рекламный материал Отредактировать материал

www.dan.ru/sale/flat/29988097/

Недвижимость в Люберецком районе - Продажа - Продажа 2-комнатной квартиры в Люберецком районе - пос. Маршал - Томилкино Парк ЖК - Новостройки в ипотеку - Новостройки в ипотеку - квартиры в ипотеку

Обновлено 21 мая 14:40 | 24 просмотра 8 на сегодня

2-комн. квартира, 40,2 м² в ЖК «Томилино Парк»

Московская область, Люберецкий городской округ, Маршальский поселок, Томилкино Парк жилой комплекс «Б.1. На карте

Метро: Мухоморово 17 мин, Томилкино 13 мин, Мухоморово 17 мин

Ипотека: от 11% от ИЖС | Ипотека: от 11% от ИЖС



Видовая двучка с выходом в парк.

Общая площадь: 40,2 м² | Площадь кухни: 26,3 м² | Площадь лоджии: 5 м²

Этаж: 15 из 17 | Год постройки: 2024

Предается просторная видовая квартира, двухкомнатная, с качественной дизайнерской отделкой. Общая площадь квартиры: 40,17 кв.м.

Квартира по переступке в строящемся доме в собственности, свободная продажа, быстрый выход на сделку. Получение ключей в 2 кв 2024 г.

7 990 000 Р

Связаться со специалистом

Предложить свою цену

Платежи: 7 730 200

Ипотека

Цена за м²: 198 754 р./м²

Условия сделки: свободная продажа

Ипотека: ипотеками

+7 965 110-28-95

+7 919 106-05-70

Почер только для звонка, сообщения не требует

Если хотите оставить заявку, нажмите «Искать»

Искать

ID 15071379

162

ЖК «Самолетный парк 2»

Идеальное сочетание цены и качества! Удобно в парке, развитая инфраструктура. Детские площадки, спортплощадка.

+7 965 432-02-00

ЖК «Парк Перинатальный»

Идеальное сочетание цены и качества! Развитая инфраструктура.

www.dlan.ru/sale/flat/284363145/

Недвижимость в Люблино - Продажа - Продажа 2-комнатной квартиры в Люблинском районе - ст. м. Марьинск - Троицкая Парк МК - Новостройки в Москве - Новостройки в Москве - метро Ботанический сад

2-комн. квартира, 32,59 м² в ЖК «Томилино Парк»

Московская область, Люблино городской округ, Марьинский поселок, Троицкая Парк жилой комплекс, кВ.2 На карте
 М. Каширская 21 мин. М. Жулебино 27 мин. М. Марьинская 33 мин.
 М. Новотроицкое шоссе 11 мин от МКАД М. Новотроицкое шоссе 10 мин от МКАД

Сравнить Фото Показать



Общая площадь: 32,59 м² Жилая площадь: 19,1 м² Площадь кухни: 5,3 м²
 Этаж: 2 из 17 Год сдачи: 2024 Остаток: Чистовая

Код объекта: 654602
 Продается квартира с европланировкой.
 Квартира по перестройке в строящемся доме, общей площадью 32,59 м²

Про квартиру: Получение ключей в 2м 2024 с отсрочкой под ключ с кухни, ванной, санузлом.

6 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 5 800 000

Ипотека

Цена за метр: 184 256 руб/м²

Средняя цена: перестройка

Ипотека: военная

+7 916 172-60-22

Нужно только для заявки, сообщим на почту

Если хотите оставить заявку, нажмите «Искать»

Искать

Внимание! Если вы не можете увидеть эту цену

Агентство недвижимости
Владис
 Делать деньги по-новому

На сайте: 1 лет Отзывы в рейтинге: Более 2000

Искать
 Сергей Мухоморов

Вклад на 3 месяца 16,2%

Level Юристы
 Ваши права и деньги в безопасности. 10 лет опыта работы на рынке. Специализация: защита до 20%

www.dlan.ru/sale/flat/284363145/

Недвижимость в Люблино - Продажа - Продажа 2-комнатной квартиры в Люблинском районе - ст. м. Марьинск - Троицкая Парк МК - Новостройки в Москве - Новостройки в Москве - метро Ботанический сад

Общая площадь: 32,59 м² Жилая площадь: 19,1 м² Площадь кухни: 5,3 м²
 Этаж: 2 из 17 Год сдачи: 2024 Остаток: Чистовая

2-комн. квартира, 38,56 м² в ЖК «Томилино Парк»

Московская область, Люблино городской округ, Марьинский поселок, Троицкая Парк жилой комплекс, кВ.2 На карте
 М. Каширская 21 мин. М. Жулебино 27 мин. М. Марьинская 33 мин.
 М. Новотроицкое шоссе 11 мин от МКАД М. Новотроицкое шоссе 10 мин от МКАД

Сравнить Фото Показать



Общая площадь: 38,56 м² Жилая площадь: 23,8 м² Площадь кухни: 7,8 м²
 Этаж: 4 из 17 Год сдачи: 2025 Остаток: Не сдан

Продается на продажу право 2-комнатная квартира в Бюджетном Подмосквовском округе, 10 км от МКАД, до Новотроицкого шоссе.
 ЖК консервированного класса Томилино Парк, срок сдачи 3 квартал 2025 года.
 Общая площадь 38,56 м², жилая 23,84 м², кухня 7,85, санузел совмещенный, просторный балкон. Квартира сдается с отсрочкой от застройщика.
 Видны в подвале выполнены на уровне земли по проекту доступная среда. Две окна видной стороны.

6 900 000 Р

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 6 400 000

Ипотека

Цена за метр: 179 422 руб/м²

Средняя цена: перестройка

+7 915 439-34-17

Нужно только для заявки, сообщим на почту

Если хотите оставить заявку, нажмите «Искать»

Искать

Агентство недвижимости
УСПЕХ
 Делать деньги по-новому

На сайте: 28 лет Отзывы в рейтинге: 34

Популярный вариант S.O.B.
 Студ. квартира в центре, от 3 до 11 комнат на выбор. Расположена в престижном районе для проживания.

Level Юристы
 Ваши права и деньги в безопасности. 10 лет опыта работы на рынке. Специализация: защита до 20%

Искать на сайте

Павел Данилов

Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324

www.dan.ru/sale/fat/297874740/

Недвижимость в Лобновском районе - Продажа - Продажа 2-комнатной квартиры в Лобновском районе - пос. Черный - Томилкино Парк ЖК - Новостройки в Лобновском районе - Новостройки в Лобновском районе - Лобновский район
 Опубликовано 27 мая 2024 - 124 просмотра, 2 на карте

2-комн. квартира, 40,1 м²
в ЖК «Томилино Парк»

Новосельская область, Лобновский городской округ, Черный поселок, Томилкино Парк жилой комплекс, в.2.1. На карте

История цен 17 млн

И Новостройки в Лобновском районе 12 млн от МКАД И Новостройки в Лобновском районе 13 млн от МКАД

Сравнить Показать



Общая площадь: 40,1 м²
 Площадь кухни: 26,3 м²
 Площадь пола: 5,2 м²
 Этаж: 15 из 17
 Год сдачи: 2024
 Чистовая

Код объекта: 983723
 Упомято купить по Семейной ипотеке:
 Выбрана квартира всего 2-комнатная квартира с качественной отделкой. Квартира выдана, расположена на 15 этаже, окна выходят на лес. Жилой комплекс окружен в границах крупного леса, хороший вариант для тех, кто любит жить в районе с чистой природой.
 ЖК «Томилино Парк» относится к классу «комфорт» и может порадовать покупателей качеством

8 050 000 Р

Создать за последние 30 дней

Предложить свою цену

Например, 7 500 000

Ипотека

Цена за метр: 200 748 руб/м²
 Условия сделки: ипотека
 Ипотека: ипотека

+7 964 567-29-51

Иногда только для звонков, сообщения не добавит

Если хотите оставить заявку, нажмите «Написать»

Написать

4 фотографии этой недвижимости в галерею

Александр Владимирович
 Владелец
 Делать предложение

Имя: Александр
 Связаться в любое время: более 2000

Елена Чернышова
 Ипотека

Специальная ипотека

ПСБ Ипотека
 Семейная ипотека

Квартира парк 2 от ПСК
 Площадь в среднем от 5,1 кв.м. и 37 кв.м. от МКАД - в Лобновском районе
 +7 995 135-48-82

www.dan.ru/sale/fat/298941042/

Недвижимость в Лобновском районе - Продажа - Продажа 3-комнатной квартиры в Лобновском районе - пос. Черный - Томилкино Парк ЖК - Новостройки в Лобновском районе - Новостройки в Лобновском районе - Лобновский район
 Опубликовано 27 мая 2024 - 121 просмотр, 3 на карте

3-комн. квартира, 58,8 м²
в ЖК «Томилино Парк»

Новосельская область, Лобновский городской округ, Черный поселок, Томилкино Парк жилой комплекс, в.2.1. На карте

История цен 17 млн

И Новостройки в Лобновском районе 13 млн от МКАД И Новостройки в Лобновском районе 13 млн от МКАД

Сравнить Показать



Общая площадь: 58,8 м²
 Площадь кухни: 30 м²
 Площадь пола: 17 м²
 Этаж: 4 из 14
 Год сдачи: 2024
 Чистовая

Продана квартира в ЖК Томилино Парк, в 5.2. Новостройка на 6 этаже. Пока еще продана по ипотеке, в мае 2024 года в эксплуатацию, поэтому стоимость квартиры увеличивается. Получение ключей в сентябре 2024. Могу отправить заявку на виртуальный тур по квартире.

10 999 999 Р

Создать за последние 30 дней

Предложить свою цену

Например, 10 600 000

Ипотека

Цена за метр: 187 279 руб/м²
 Условия сделки: ипотека
 Ипотека: ипотека

+7 985 894-04-30

Иногда только для звонков, сообщения не добавит

Если хотите оставить заявку, нажмите «Написать»

Написать

История цен ID 87956746

Специальная ипотека

ПСБ Ипотека
 Семейная ипотека

ЖК «Первый Лобновский»
 Жить в квартире удобно и комфортно.
 Адрес в центре поселка.
 +7 985 835-22-88

Новостройки в Лобновском районе - Специализированный жилой комплекс - 40 квартир, 2000 м² от МКАД (от МКАД - 100 м), Новосельская область, Лобновский район, пос. Черный, в.2.1.1. Ввод в эксплуатацию 2024. Первоначальная стоимость от 10,9 млн руб. от застройщика. Записаться на просмотр.

Записаться на сайт

Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324

alfofalet.ru/project/rooms/bats/581294/

Недвижимость Поиск квартир Дома Коммерция Ипотека 5,9% Сервисы Офисы продаж +7 495 126-16-38 Войти

3-КОМНАТНАЯ 77,8 м² 11 244 651 Р В ипотеку от 53 224 Р/мес. Забронировать Консультация

29 человек интересовались этой квартирой за последние 24 ч



Планы Вид из окон План этажа Фото

- Кухня
- Мебель
- Двор
- Шторы

Забронировать Консультация

Закончено до 31 авг. 2026
 Проект Тимкино Парк
 Метро м. Котельники @ 10 мин.

Краткие характеристики

Тип недвижимости	Квартира
Корпус	6.3
Семья	2
Этаж	9 из 17
Номер квартиры	288
Типовая группа	3-78-Р-ДД(2.12)
Артикул	ТОМ6/2К6.3-02-09-12-288

Площади комнат

Кухня_1	3,8 м ²
С/У_3	2,4 м ²
С/У_2	2,8 м ²

alfofalet.ru/project/rooms/bats/581331/

Недвижимость Поиск квартир Дома Коммерция Ипотека 5,9% Сервисы Офисы продаж +7 495 126-16-38 Войти

3-КОМНАТНАЯ 60,1 м² 10 430 321 Р В ипотеку от 48 369 Р/мес. Забронировать Консультация

40 человек интересовались этой квартирой за последние 24 ч



Планы Вид из окон План этажа Фото

Забронировать Консультация

Закончено до 31 авг. 2026
 Проект Тимкино Парк
 Метро м. Котельники @ 10 мин.

Краткие характеристики

Тип недвижимости	Квартира
Корпус	6.3
Семья	2
Этаж	9 из 17
Номер квартиры	269
Типовая группа	3-60-Р-ДД(2.6)
Артикул	ТОМ6/2К6.3-02-08-05-269

Площади комнат

Прихожая_1	4,9 м ²
Коридор_1	4,9 м ²
Буфет-ниша_1	6,7 м ²
Жилая комната_1	13,8 м ²
Жилая комната_2	13,8 м ²
Жилая комната_3	10,7 м ²
С/У_1	2,4 м ²
С/У_2	2,8 м ²

Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324

самолет/проект/дом/кв/flat/200870

Недвижимость Поиск квартир Дома Коммерция Ипотека 5,9% Сервисы Офисы продаж +7 495 120-16-30 Войти

3-комнатная 60,6 м² 10 365 958 ₽ В ипотеку от 49 064 ₽/мес.

Забронировать Консультация

41 человек интересовались этой квартирой за последние 24 ч.



Планировка Вид из окна План этажа Детали

Заселение до: 31 авг. 2026
 Проект: Томилка Парк
 Метро: м. Котельники 10 мин.

Краткие характеристики

Тип недвижимости	Квартира
Харлус	6.3
Секция	2
Этаж	2 из 17
Номер квартиры	197
Типовая группа	3-80-Р-ДД(2.5)
Артикул	ТОМБ/2КБ.3-02-02-05-197

Площадь комнат

Прихожая_1	4,9 м ²
Коридор_1	4,9 м ²
Кухня-ниша_1	7,1 м ²
Жилая комната_1	13,8 м ²
Жилая комната_2	13,8 м ²
Жилая комната_3	10,7 м ²
С/У_1	2,6 м ²
С/У_2	2,6 м ²

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите на [www.microsoft.com/win/activation](#)

самолет/проект/дом/кв/flat/200880

Недвижимость Поиск квартир Дома Коммерция Ипотека 5,9% Сервисы Офисы продаж +7 495 120-16-30 Войти

3-комнатная 52,4 м² 9 639 810 ₽ В ипотеку от 45 627 ₽/мес.

Забронировать Консультация

42 человека интересовались этой квартирой за последние 24 ч.



Планировка Вид из окна План этажа Детали

Декор Шторы

Забронировать Консультация

Заселение до: 31 авг. 2026
 Проект: Томилка Парк
 Метро: м. Котельники 10 мин.

Краткие характеристики

Тип недвижимости	Квартира
Харлус	6.3
Секция	2
Этаж	4 из 17
Номер квартиры	217
Типовая группа	3-52-П-Д(2.1)
Артикул	ТОМБ/2КБ.3-02-04-01-217

Площадь комнат

Прихожая_1	2,5 м ²
Коридор_1	4,1 м ²
Кухня-ниша_1	6,5 м ²
Жилая комната_1	10,8 м ²
Жилая комната_2	10,4 м ²
Жилая комната_3	12,2 м ²

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите на [www.microsoft.com/win/activation](#)

Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Договор участия в долевом строительстве № НВНУ-5/31/120-1876874401

Москва

"25" марта 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Саннио 1», ОГРН 1197746216051, ИНН/КПП 7731034883/775101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 108824, г.Москва, вн.тер.г. поселение Рязановское, ш. Остафьевское, д.12, к.1, помещ. 1Н, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Евстигнеева Дмитрия Игоревича, действующий на основании доверенности от 10 января 2024 года, удостоверенной Павловым Анатолием Анатольевичем, нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за №50/976-н/77-2024-1-37, с одной стороны, и

ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость», ОГРН 1027739292283, ИНН/КПП 7728142469/770301001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1, в лице Антипова Николая Николаевича, действующего на основании доверенности № 246/23 от 22 декабря 2023 г., удостоверенной Гудяевой Ольгой Валериевной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Барановской Людмилы Игоревны, зарегистрированной в реестре за № 77/46-н/77-2023-17-1852, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства»

с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее — «Договор») о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. В Договоре используются следующие основные понятия:

Застройщик — юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

Участник долевого строительства — физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

Объект — Жилой многоквартирный дом № 31 расположенный по строительному адресу: город Москва, п. Кокошкино, вблизи д. Саннио (Новомосковский административный округ), Комплексная жилая застройка с объектами социальной и инженерной инфраструктуры. Пятая очередь строительства: 1-й этап - Жилой дом №31.

Строительство Объекта осуществляется на следующем земельном участке:

Земельный участок общей площадью 11 944 кв.м, кадастровый номер: 77-18:0170408-4317, расположенный по адресу: Российская Федерация, г. Москва, п. Кокошкино, вблизи д. Саннио, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: комплексное освоение в целях строительства многоквартирных жилых домов, объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, предпринимательской деятельности, стоянок автомобильного транспорта, объектов административно-делового назначения, принадлежащий Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 28.08.2023 г. сделана запись регистрации права № 77:18:0170408-4317-77/051/2023-1 (далее — «Земельный участок»)

Объект долевого строительства — это жилое помещение (квартира) с относящимися к ней летними помещениями (лоджиями и/или балконами и/или террасами), указанное в Приложениях № 1 и № 2 к Договору, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, и входящее в состав Объекта, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, размещенных на счете эскроу в уполномоченном банке.

Квартира (жилое помещение) — структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме, имеющее характеристики по местоположению в секции Объекта, на этаже, по количеству комнат и площади (с относящимися к ней летними помещениями (лоджиями и/или балконами и/или террасами)) и проектный номер в соответствии с Приложениями № 1 и № 2 к Договору.

Общее имущество Объекта — помещения Объекта, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или нежилого) помещения в Объекте, состав которых установлен в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ. При возникновении права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Федеральный закон № 214-ФЗ - Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

Технический план — документ, подготовленный в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и регистрации прав на недвижимое имущество, в котором указаны сведения об Объекте как о многоквартирном доме, о находящихся в нем помещениях (жилых и нежилых), в том числе об Объекте долевого строительства, о помещениях, составляющих общее имущество в таком Объекте, а также иные сведения и характеристики помещений, необходимые для постановки на государственный кадастровый учет таких объектов

1

Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324

недвижимости.

Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства – площадь Квартиры, определяемая в соответствии с проектной документацией и включающая в себя площадь всех помещений, в том числе площадь летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов, определенная в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.11.2016 г. № 854/пр, и указанная в Приложении № 1 к Договору.

Таким образом, для понимания Сторон Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (столбец 6 Приложения № 1 к Договору) складывается из:

- Общей площади жилого помещения (Квартиры) – Объекта долевого строительства, определяемой в соответствии с проектной документацией и соответствующей содержанию ч. 5 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (сумма площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас), далее – Общая площадь жилого помещения – Объекта долевого строительства (столбец 7 Приложения № 1 к Договору);

- площади балконов, лоджий, веранд и террас с понижающим коэффициентом, определенной в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.11.2016 г. № 854/пр (столбец 9 Приложения № 1 к Договору).

При определении Общей площади не учитываются любые отделочные работы, возведение перегородок/стен и любые иные работы, влияющие на изменение Общей площади Объекта долевого строительства.

1.2. Строительство Объекта ведется на основании Разрешения на строительство, выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР) № 77-18-021302-2023 от 28.12.2023 г.

1.3. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещена в сети «Интернет» по адресу: <https://ваш.дом.рф> и <https://samolet.ru/>.

2. Предмет Договора

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.2. Основные характеристики Объекта (многоквартирного жилого дома) и основные характеристики Объекта долевого строительства (жилого помещения), подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ, определяются в Приложении №1 к Договору.

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с выполнением Работ по отделке, указанных в Приложении № 3 к Договору.

2.3. Общая площадь жилого помещения (квартиры) – Объекта долевого строительства указывается в Приложении № 1 к Договору (столбец 7 Приложения № 1 к Договору) в соответствии с утвержденной проектной документацией Объекта и после ввода Объекта в эксплуатацию уточняется Сторонами в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства или в одностороннем Акте приема-передачи Объекта долевого строительства, составленном Застройщиком на основании Технического плана (технического паспорта, экспликация), подготовленного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

2.4. План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома определяется в Приложении № 2 к Договору.

2.5. Учитывая, что Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, Стороны согласовали, что срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства - до **31 августа 2026**

2.5.1. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

3. Цена Договора. Сроки и порядок ее оплаты

3.1. Цена Договора определяется как произведение указанных в Приложении № 1 к Договору стоимости 1 (одного) м2 Объекта долевого строительства (столбец 11), и Общей приведенной площади Объекта долевого строительства (столбец 6), и составляет сумму в размере **5 131 931,49 (Пять миллионов сто тридцать одна тысяча девятьсот тридцать один) рубль 49 копеек**, НДС не облагается согласно п. 3 статьи 149 Налогового Кодекса РФ.

3.2. Цена Договора, указанная в п.3.1. настоящего Договора, оплачивается Участником долевого строительства следующим образом:

- за счет собственных средств в размере **5 131 931,49 (Пять миллионов сто тридцать одна тысяча девятьсот тридцать один) рубль 49 копеек** в безналичном порядке в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств,

полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских;

Депонент – Участник долевого строительства;

Бенефициар – Застройщик Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Санно 1»;

Объект долевого строительства – Квартира, указанная в Приложении №1 настоящего Договора.

Депонируемая сумма: **5 131 931,49 (Пять миллионов сто тридцать одна тысяча девятьсот тридцать один) рубль 49 копеек.**

Срок условного депонирования денежных средств на счете эскроу – 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

Эскроу-агент обязан известить Застройщика об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу;

Депонируемая сумма подлежит перечислению Застройщику Эскроу-агентом не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, следующих документов:

- разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома;

Настоящим Стороны (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) заключить трехсторонний Договор счета эскроу (далее - Договор счета эскроу) на следующих условиях (оферта):

-Бенефициар и Депонент считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Акцептантом настоящей оферты путем открытия Акцептантом счета эскроу на имя Депонента не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения Акцептантом копии настоящего Договора;

Застройщик в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии отправляет Эскроу-агенту либо скан-копии настоящего Договора, зарегистрированного Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, либо скан-образ настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке и Выписку из Единого государственного реестра недвижимости в электронной форме, удостоверяющую государственную регистрацию настоящего Договора, путем электронного документооборота согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом. Все банковские комиссии и расходы по использованию счета эскроу несет Депонент.

Платеж по Договору осуществляется не ранее даты государственной регистрации Договора. Эскроу-агент в течение 1 рабочего дня уведомляет Застройщика (Бенефициара) о получении указанного платежа (Цены Договора) от Депонента. В Цену Договора не включены расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства.

3.3. Цена Договора изменяется в случаях, предусмотренных пунктами 3.4. и 3.5. Договора. В иных случаях Цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон.

3.4. Если после ввода Объекта в эксплуатацию на основании Технического плана (технического паспорта, экспликация) фактическая Общая площадь Объекта долевого строительства, определенная до начала выполнения отделочных работ в Объекте долевого строительства, превысит проектную Общую площадь Объекта долевого строительства, указанную в столбце 7 Приложения № 1 к Договору, в пределах не более чем на 5 % (Пять процента) включительно, Цена Объекта долевого строительства изменению не подлежит, и Стороны доплат или возврат денежных средств в счет оплаты Цены Объекта долевого строительства не производят. Такое изменение площади не будет являться основанием предъявления Участником долевого строительства претензий к Застройщику.

В случае если изменение площади составит более чем 5 % (Пять процентов) по сравнению с проектной Общей площадью Объекта долевого строительства, указанной в столбце 7 Приложения № 1 к Договору, то Цена Договора соразмерно увеличивается, при этом в расчет берется только площадь, превышающая 5 % (Пять процентов) от проектной Общей площади Объекта долевого строительства.

3.5. Если после ввода Объекта в эксплуатацию на основании Технического плана (технического паспорта, экспликация) фактическая Общая площадь Объекта долевого строительства, определенная до начала выполнения отделочных работ в Объекте долевого строительства, окажется меньше проектной Общей площади Объекта долевого строительства, указанной в столбце 7 Приложения № 1 к Договору, в пределах не более чем на 5 % (Пять процента) включительно, Цена Объекта изменению не подлежит, и Стороны доплат или возврата Цены Объекта долевого строительства не производят. Такое изменение площади не будет являться основанием предъявления Участником долевого строительства претензий к Застройщику.

В случае если изменение площади составит более чем 5 % (Пять процентов) по сравнению с проектной Общей площадью Объекта долевого строительства, указанной в столбце 7 Приложения № 1 к Договору, то Цена Договора соразмерно уменьшается, при этом в расчет берется только площадь, составляющая менее чем 5 % (Пять процентов) от проектной Общей площади Объекта долевого строительства.

3.6. Стороны пришли к соглашению, что отклонение фактической Общей площади Объекта долевого строительства (определенной в том числе с учетом п.1.1. настоящего Договора) от проектной, согласно п.п.3.4.,3.5.

Договора, не является отступлением от условий настоящего Договора (существенным недостатком), ухудшающим его качество, и не делает Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования.

3.7. В случае превышения Общей площади Объекта долевого строительства (п.3.4 настоящего Договора), указанной в Приложении № 1 к Договору, Участник долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней (если больший срок не указан Застройщиком) со дня получения сообщения о необходимости проведения окончательных расчетов, производит оплату соответствующей суммы по реквизитам, указанным Застройщиком. Оплата должна быть произведена до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.8. В случае уменьшения Общей площади Объекта долевого строительства (п.3.5 настоящего Договора), указанной в Приложении № 1 к Договору, возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня получения от Участника долевого строительства письменного заявления о возврате денежных средств путем перечисления денежных средств по реквизитам, указанным Участником долевого строительства в заявлении.

3.9. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику долевого строительства санкций, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ и разделом 8 Договора. Указанные санкции в цену Договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

4. Обязательства Сторон

4.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

4.1.1. Внести в полном объеме денежные средства, составляющие Цену Договора, на счет эскроу в уполномоченном банке в размере, порядке и сроки, указанные в разделе 3 настоящего Договора.

4.1.2. Имеет право уступать свои права и обязанности по Договору третьим лицам (полностью или в части), за исключением указанного в п.4.1.2.1 Договора, при соблюдении всех следующих условий:

- уступка прав и обязанностей по Договору допускается в период с момента государственной регистрации Договора до момента передачи Объекта долевого строительства по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи либо до момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства;

- уступка прав и обязанностей по Договору допускается при условии полной оплаты им цены Договора в порядке п. 3.2, или одновременно с переводом долга на Нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации;

уступка прав и обязанностей по Договору допускается при условии получения письменного предварительного согласия Застройщика на осуществление Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, уступки прав по Договору третьему лицу.

Участник долевого строительства обязан совместно с Новым участником долевого строительства обратиться за государственной регистрацией договора уступки прав в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав Участник долевого строительства обязуется передать Застройщику оригинал договора уступки и копию паспорта Нового участника долевого строительства, а также сообщить номер контактного телефона, адрес электронной почты Нового участника долевого строительства, фактический адрес проживания (если он отличается от адреса регистрации по месту жительства). В срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав Участник долевого строительства и Новый участник долевого строительства обязуются явиться в уполномоченный банк для внесения изменений о Новом участнике долевого строительства в договор на открытие счета эскроу.

4.1.2.1. Уступка, в т.ч. передача в залог, Участником долевого строительства права требования к Застройщику получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством РФ (в том числе, но не ограничиваясь: за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, срока устранения недостатков Объекта долевого строительства, штрафа за неудовлетворение требований потребителя, проценты за пользование денежными средствами Участника долевого строительства, а также любых иных неустоек и штрафных санкций), отдельно от уступки права требования получения Объекта долевого строительства запрещена.

4.1.2.2. Участник долевого строительства, совершивший уступку права требования получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций по настоящему Договору в нарушение положений п.4.1.2.1 Договора, обязуется по требованию Застройщика, в течение 10 (десяти) рабочих дней, оплатить Застройщику штраф в размере 30 (Тридцать) процентов от цены Договора, указанной в п. 3.1 Договора.

4.1.3. Обязуется после окончания строительных работ и получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта приступить к приемке Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, но в любом случае в срок не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты получения соответствующего сообщения от Застройщика о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также принять Объект долевого строительства в установленный в настоящем пункте срок.

При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, являющуюся приложением к Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе к одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком).

В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны одновременно с Актом приема-передачи подписывают Акт о несоответствии, включающий все имеющиеся у Участника долевого строительства замечания к Объекту долевого строительства, выявленные при приемке Объекта долевого строительства и которые не препятствуют его использованию (несущественные недостатки).

Участник долевого строительства не вправе предъявлять в дальнейшем претензии относительно недостатков/дефектов Объекта долевого строительства, которые могли быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства (явные недостатки), но которые не были оговорены в Акте о несоответствии.

Наличие у Участника долевого строительства каких-либо денежных требований к Застройщику, в том числе по оплате неустоек, не является основанием для отказа Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи.

Застройщик обязуется устранить недостатки/дефекты, выявленные при передаче Объекта долевого строительства и указанные в Акте о несоответствии, в срок, указанный в п.5.6. настоящего Договора. При этом Участник долевого строительства обязуется обеспечить уполномоченным лицам Застройщика доступ в Объект долевого строительства для их устранения.

При уклонении, неявке и/или отказе Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства в вышеуказанный срок, Застройщик вправе не ранее, чем на пятнадцатый календарный день со дня получения Участником долевого строительства от Застройщика сообщения о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче составить односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства. При этом обязательство Застройщика передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства считается исполненным надлежащим образом с даты составления такого Акта.

Односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, либо если оператором почтовой связи письмом возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в разделе 12 настоящего Договора почтовому адресу, а также в иных случаях, предусмотренных Договором.

Под отказом Участника долевого строительства от получения сообщения о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче Стороны договорились, в том числе понимать неявку Участника долевого строительства за получением корреспонденции в отделении связи.

Под уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Стороны договорились, в том числе понимать не подписание (отказ от подписания) Участником долевого строительства по любым причинам Акта приема-передачи Объекта долевого строительства при условии получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и отсутствия в Объекте долевого строительства недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования (т.е. существенных недостатков), согласно п.5.4. настоящего Договора.

В случае досрочной передачи Объекта долевого строительства Стороны применяют предусмотренный выше порядок передачи и исполнения необходимых для передачи обязательств, а также сроки составления одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

В случае отказа Участника долевого строительства от доплаты за увеличение площади Объекта долевого строительства Застройщик вправе при составлении одностороннего Акта приема-передачи указать в одностороннем Акте приема-передачи сумму задолженности Участника долевого строительства и требовать ее оплаты в судебном порядке.

С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства) Участник долевого строительства несет бремя по содержанию Объекта долевого строительства (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов в отношении Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта пропорционально доле Участника долевого строительства в общем имуществе), а также риск случайной гибели и случайного повреждения Объекта долевого строительства и находящегося в нем имущества и общего имущества Объекта.

В случае составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим Договором, датой передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и датой прекращения залога (возникшего на основании договора с уполномоченным банком) в отношении Объекта долевого строительства является дата составления Застройщиком такого одностороннего Акта приема-передачи. Односторонний Акт приема-передачи, составленный Застройщиком, направляется Участнику долевого строительства почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под роспись.

4.1.4. Обязуется не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос/установка перегородок, переустройство коммуникаций и т.п.) Объекта долевого строительства до получения им документа, подтверждающего государственную регистрацию права собственности на Квартиру. Под переустройством Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений). Ответственность за производство таких работ, в том числе по устранению последствий таких работ, полностью возлагается на Участника долевого строительства.

4.1.5. Обязуется не позднее даты подписания Акта приема-передачи (в том числе одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, составленного Застройщиком) заключить договор с управляющей организацией, осуществляющей функции управления Объектом, по которому надлежащим образом оплачивать коммунальные, эксплуатационные и иные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта, либо в случае избрания иного способа управления Объектом заключить все необходимые для его обслуживания, эксплуатации и управления договоры. Участник долевого строительства несет бремя содержания Объекта долевого строительства (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения Объекта долевого строительства с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в том числе с даты составления Застройщиком

одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства - независимо от даты регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Уклонение Участника долевого строительства от заключения с управляющей компанией договора управления либо от договора обслуживания / эксплуатации при избрании иного способа управления Объектом не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по оплате коммунальных, эксплуатационных платежей и иных расходов, связанных с эксплуатацией жилого дома соразмерно площади Квартыры и соответствующей доли общего имущества в жилом доме с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе по одностороннему Акту приема-передачи, составленному Застройщиком).

4.1.5.1. В случае если Участник долевого строительства не выполнил свои обязательства по приемке Объекта долевого строительства в сроки, предусмотренные п. 4.1.3. настоящего Договора, Застройщик вправе требовать оплаты стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта (пропорционально площади Объекта долевого строительства в общем имуществе), за весь период просрочки в принятии Объекта долевого строительства, допущенной Участником долевого строительства начиная с даты составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи в соответствии с п.п. 4.1.3 настоящего Договора по тарифам (счетам) эксплуатирующей организации. Участник долевого строительства обязан выплатить Застройщику начисленную сумму по оплате стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Застройщика.

4.1.6. Участник долевого строительства вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

4.1.7. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией Договора в договорные сроки.

4.1.8. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.1.9. Предоставить в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины, после получения Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи (в том числе одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком) произвести государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства, а также нести расходы, связанные с такой регистрацией.

4.1.10. Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

4.1.11. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора, указанной в п. 3.1 Договора (с учетом окончательного взаиморасчета в соответствии с п. 3.3 Договора), исполнения иных финансовых обязательств по Договору и приемки Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе составленному Застройщиком в одностороннем порядке).

4.1.12. Обязуется заключить с Застройщиком договор счета эскроу с другим уполномоченным банком, если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Объекта и государственной регистрации права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта.

4.1.13. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что нарушение условий эксплуатации Объекта (включая, но не ограничиваясь, размещение на фасаде Объекта внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта в местах, отличных от мест, предусмотренных проектной документацией.

4.1.14. Участник обязуется предоставить Застройщику доступ к Объекту долевого строительства для безвозмездного устранения недостатков, в случаях, предусмотренных п. 5.2., 5.4 настоящего Договора

4.2. Права и обязанности Застройщика:

4.2.1. В срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить (создать) Объект, после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию при условии выполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по настоящему Договору в полном объеме передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком), в соответствии с условиями Договора;

4.2.2. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с условиями Договора. Разрешением на строительство и проектной документацией, а также с требованиями правовых актов; Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию Объекта, включая рабочую документацию, стандарты Застройщика, в том числе, но не ограничиваясь, в стандарт отделки помещений Застройщика.

4.2.3. Предоставлять Участнику долевого строительства по его требованию информацию о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства;

4.2.4. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

4.2.5. Выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором. В случае реорганизации Застройщика обеспечить правопреемственность договорных отношений Сторон и передать правопреемнику все права и обязанности по Договору.

4.2.6. Выполнять иные свои обязанности, возникшие как на основании Договора, так и в силу требований правовых актов.

4.2.7. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, в том числе по одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком в случае отказа, неявки или уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства.

4.2.8. Застройщик не принимает на себя обязательств по полной чистовой уборке Объекта долевого строительства.

4.2.9. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

4.2.10. В случае, если Участник долевого строительства отказывает/либо не отвечает в письменном виде на Уведомление Застройщика о предоставлении доступа к Объекту долевого строительства для устранения недостатков, в случае, предусмотренном п.4.1.14 настоящего Договора, Застройщик вправе не устранять данные недостатки до надлежащего предоставления доступа, а Участник долевого строительства не вправе требовать такого устранения.

5. Гарантии качества

5.1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

5.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, и делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

5.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с даты подписания уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. При этом:

- гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче помещения в Объекте.

- гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя;

- гарантийный срок на отделочные работы указан в Приложении № 3 к настоящему Договору.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий или их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.4. При приемке Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства потребовать от Застройщика составления Акта о несоответствии, согласно п.4.1.3. настоящего Договора, в котором указываются все имеющиеся у Участника долевого строительства замечания к Объекту долевого строительства, выявленные при приемке Объекта долевого строительства и которые не препятствуют его использованию (несущественные недостатки/дефекты).

Стороны пришли к соглашению, что под существенным нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, понимается непригодность Объекта долевого строительства (Квартиры) в целом, либо каких-либо из его комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и Жилого дома аварийным и подлежащим сносу», утвержденным Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

В случае наличия спора между Участником долевого строительства и Застройщиком по качеству Объекта долевого строительства по требованию Застройщика или Участника долевого строительства может быть создана комиссия с участием Участника долевого строительства, Застройщика, Генподрядчика и Управляющей организации.

5.5. В случае неисполнения Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества, за исключением ответственности, возникающей из гарантийных обязательств, указанных в п. 5.3 настоящего Договора.

5.6. Стороны пришли к соглашению, что согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства срок для устранения недостатков Объекта долевого строительства, как выявленных при приемке Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, так и выявленных в течение гарантийного срока составляет 6 (Шесть)

календарных месяцев с даты предоставления Участником долевого строительства доступа к Объекту долевого строительства. Застройщик вправе произвести устранение недостатков до истечения указанного срока.

Не допускается устранение силами Участника долевого строительства или привлеченных им третьих лиц тех недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства и находящегося в нем оборудования, обязательство по устранению которых принял на себя Застройщик. Нарушение данного правила влечет для Участника долевого строительства утрату права требовать от Застройщика обеспечения устранения недостатков, а расходы, понесенные на устранение недостатков, Застройщиком не возмещаются.

5.7. Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и ему понятно, что качество Объекта долевого строительства будет соответствовать требованиям стандартов и сводов правил (СП, СНиП, ГОСТ), включенных в Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденный Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 г. №815.

Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и ему понятно, что качество Объекта долевого строительства в отношении видов работ, не регламентированных в национальных стандартах и сводах правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 г. № 815 будет соответствовать требованиям проектной документации, включая рабочую документацию, а также стандартам Застройщика, размещенным на сайте www.samolet.ru.

Участник долевого строительства при подписании договора участия в долевом строительстве:

- уведомлен, что требования СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия», СП 71.13330.2017 СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия» и иные документы в области стандартизации не являются обязательными и применяются только на добровольной основе,

- ознакомлен и согласен с тем, что при строительстве Объекта долевого строительства Застройщик не применяет требования, применяемые на добровольной основе, включая СП 71.13330.2017 СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия», а применяет стандарты Застройщика, размещенные на сайте www.samolet.ru.

Перед подписанием настоящего договора, Участник долевого строительства ознакомился с содержанием проектной документации, стандартами качества Застройщика, в том числе, со стандартом отделки помещений Застройщика и подтверждает свое согласие на заключение настоящего Договора с учетом требований к качеству Объекта долевого строительства, указанных в проектной документации и стандартах Застройщика, размещенных на сайте www.samolet.ru.

5.8. В случае обращения Участника долевого строительства в суд с требованием о взыскании неустойки за нарушение Застройщиком сроков удовлетворения требований потребителя о безвозмездном устранении выявленных при передаче Объекта долевого строительства недостатков (в том случае, когда Объект долевого строительства принят Участником долевого строительства с такими недостатками) либо взыскании расходов на устранение недостатков, Стороны, приходят к соглашению, что размер такой неустойки за неудовлетворение требований потребителя определяется пунктом 1 ст. 23 Закона РФ от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» в виде неустойки, которую Застройщик, допустивший такие нарушения, уплачивает потребителю за каждый день просрочки в размере 1% (одного процента) стоимости расходов на устранение недостатков. При этом, ст. 28 ч.5 Закона РФ «О защите прав потребителей» не применяется.

5.9. В случае уплаты Застройщиком (добровольно или по решению суда) Участнику долевого строительства денежных средств на устранение строительных недостатков, включая, но не ограничиваясь: на замену оконных блоков, радиаторов отопления, входной двери и иных отделимых от Объекта долевого строительства элементов, Участник долевого строительства обязан передать Застройщику такие заменяемые элементы Объекта долевого строительства после их замены, но не позднее 30 календарных дней с момента осуществления такой выплаты.

6. Срок действия Договора. Государственная регистрация Договора

6.1. Договор, все изменения (дополнения) и уступка прав требований по нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 г. и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

6.2. Стороны обязуются обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора и открытия Участником долевого строительства счета-эскроу, в т.ч. представить в указанный срок все необходимые для регистрации Договора документы. Расходы по оплате государственной пошлины в связи с государственной регистрацией Договора Стороны несут в равных долях.

6.3. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных Договором, или прекращении его действия в иных случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и/или Договором. Положения пп. 4.1.2.1. - 4.1.2.2. Договора сохраняют свое действие после расторжения Договора.

6.4. Плановый срок окончания строительства Объекта, указанный в Разрешении на строительство, автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти. При этом указанный в Договоре срок передачи Объекта долевого строительства остается неизменным.

7. Изменение Договора и прекращение его действия

7.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.2. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по выполнению Сторонами своих обязательств по Договору;
- по решению суда;
- при одностороннем отказе Стороны в тех случаях, когда односторонний отказ допускается действующим законодательством.

7.3. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ, а именно:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца;
- неисполнения Застройщиком предусмотренных п. 5.2 Договора и соответствующих условий Договора обязанностей по устранению недостатков Объекта долевого строительства, приведших к ухудшению качества и делающих Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства Объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

- существенного изменения проектной документации Объекта, в том числе превышения допустимого изменения общей площади Объекта долевого строительства, установленного Договором;
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Объекта;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

В случае внесения изменений в Федеральный закон № 214-ФЗ в части оснований для одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора или оснований для расторжения договора по требованию Участника долевого строительства в судебном порядке, Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения Договора или предъявить требования о расторжении договора в судебном порядке только по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ в редакции, действующей на момент одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора или обращения Участника долевого строительства в суд.

7.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ в случаях:

- при единовременной оплате – в случае просрочки внесения денежных средств в течение более чем 2 (Два) месяца;
- при оплате путем внесения денежных средств в предусмотренный Договором период – в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения денежных средств, то есть нарушения срока внесения денежных средств более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения денежных средств в течение более чем 2 (Два) месяца;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

7.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон Договор считается прекратившим свое действие со дня направления другой стороне уведомления с мотивированным обоснованием причины отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.

В случае отсутствия оснований для расторжения Участником долевого строительства Договора в одностороннем внесудебном порядке Застройщик вправе отказаться в признании Договора расторгнутым и подтвердить продолжение действия Договора.

7.6. Снижение рыночной стоимости Объекта долевого строительства не является основанием для одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора.

7.7. В случае расторжения Договора по любой причине, денежные средства со счета-эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления Эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства, открытого в уполномоченном Банке. При заключении Договора счета-эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета-эскроу указанный номер счета, в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

7.8. Расторжение Договора влечет прекращение обязательств за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с расторжением Договора.

7.9. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

7.10. Фактически внесенные Участником долевого строительства денежные средства в счет уплаты Цены Договора возвращаются Эскроу-агентом/уполномоченным банком в порядке и срок, предусмотренными Договором эскроу счета.

8. Ответственность Сторон

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустойки (штрафов, пени), предусмотренных Договором, не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

8.2. В случае нарушения установленных Договором сроков оплаты Цены Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае зачисления Участником долевого строительства на счет-эскроу денежных средств в любом размере до государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанных действий (в том числе возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение пяти календарных дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора в связи с ненадлежащим исполнением Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены настоящего договора, а также в случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства при условии надлежащего исполнения Застройщиком предусмотренных настоящим Договором обязательств, Участник долевого строительства за счет собственных средств обязан оплатить Застройщику штраф в размере 15 (пятнадцать) процентов от Цены договора в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора, если соглашением Сторон не будет определен иной срок.

8.3. При невыполнении Участником долевого строительства обязательств, установленных в п. 3.2. Договора и соответствующих условий, установленных Договором, обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства не считаются просроченными. При этом Застройщик не несет ответственность за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

8.4. В случае нарушения обязанности по п. 4.1.4 Договора и соответствующих условий Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

8.5. Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору после ввода Объекта в эксплуатацию третьему лицу является основанием для продления срока исполнения обязательства Застройщиком в соответствии с п.4 ст.8 Федерального закона № 214-ФЗ. В указанном случае Застройщик обязан направить Новому участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче в течение 45 (сорока пяти) календарных дней с даты получения оригинала договора уступки в соответствии с п. 4.1.2 Договора.

Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору после до 31.05.2026 г. третьему лицу является основанием для продления срока исполнения обязательства Застройщиком по передаче Объекта долевого строительства Новому участнику долевого строительства на два календарных месяца с даты получения оригинала договора уступки в соответствии с п.4.1.2. Договора.

8.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения сообщения о завершении строительства (создании) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактического исполнения Участником долевого строительства обязательства, что соответствует дате документа о передаче Объекта долевого строительства (дата акта приема-передачи, либо дата Одностороннего акта о передаче) от цены Договора за каждый день просрочки.

8.7. Суммы штрафных санкций (пени, штрафы), суммы убытков, подлежащих уплате/возмещению Участником долевого строительства, уплачиваются/возмещаются за счет собственных денежных средств ООО УК «Альфа-Капитал».

9. Обстоятельства непреодолимой силы

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

9.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору вследствие наступления вышеперечисленных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

9.3. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создалась невозможность исполнения обязательств вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, влечет за собой утрату для этой Стороны права ссылаться на такие обстоятельства в качестве оснований, освобождающих ее от ответственности по Договору.

9.4. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 1 (Одного) месяца, Стороны вправе расторгнуть Договор, предварительно урегулировав все спорные вопросы. В этом случае Стороны создают комиссию для рассмотрения своих финансовых взаимоотношений, состоящую из равного количества полномочных представителей обеих Сторон.

10. Дополнительные условия

10.1. По окончании строительства Объекту долевого строительства будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ. Площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению в соответствии с данными Технического плана. Почтовый адрес Объекта, номера Объекта долевого строительства и площадь Объекта долевого строительства по данным Технического плана указываются в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе одностороннем Акте приема-передачи Объекта долевого строительства, составленном Застройщиком).

10.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком) несет Застройщик.

10.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ.

11. Заключительные положения

11.1. Участник долевого строительства за свой счет осуществляет мероприятия, необходимые для государственной регистрации уступки права требования по Договору, а также права собственности и любых иных связанных с Договором регистрационных действий в отношении Объекта долевого строительства Участника долевого строительства.

11.2. Стороны соглашаются с тем, что сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче направляется Застройщиком Участнику долевого строительства в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в Договоре почтовому адресу или могут быть вручены Участнику долевого строительства лично под расписку. При этом, датой получения такого сообщения является:

день передачи сообщения Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку;

день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если сообщение отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника долевого строительства.

Застройщик вправе направить такое сообщение, составленное в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика, по адресу электронной почты Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре. При этом, датой получения такого сообщения является день отправки сообщения по электронной почте.

Застройщик вправе дополнительно направить такое сообщение Участнику долевого строительства посредством отправки СМС-сообщения на номер телефона Участника долевого строительства, указанные в разделе 12 настоящего Договора.

11.2.1. Стороны договорились о том, что сообщения/уведомления/письма по настоящему Договору, в т.ч. уведомления/сообщения/письма в адрес Участника долевого строительства об устранении замечаний и о необходимости приёма Объекта долевого строительства (за исключением сообщения, указанного в п.11.2. настоящего Договора) считаются надлежащими в случае направления их Застройщиком Участнику долевого строительства посредством электронной почты, а также посредством отправки СМС-сообщений на номер телефона Участника долевого строительства, указанные в разделе 12 настоящего Договора. При этом риск неполучения/несвоевременного ознакомления с таким уведомлением/сообщением/письмом лежит на Участнике долевого строительства.

11.2.2. Уведомления (сообщения, письма), указанные в п.п.11.2.,11.2.1. настоящего Договора, по усмотрению Застройщика и при наличии технической возможности могут быть составлены Застройщиком в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика.

11.3. В случае изменения адреса или других реквизитов (в том числе банковских) Участник долевого строительства обязан в десятидневный срок с даты соответствующих изменений письменно уведомить об этом Застройщика. В случае не уведомления Застройщик считается надлежащим образом исполнившим свои обязательства по отношению к Участнику долевого строительства, в том числе в части почтовых уведомлений, направленных по адресу, указанному в разделе 12 настоящего Договора.

При этом, Стороны пришли к соглашению, что в случае изменения места нахождения Застройщика, внесение изменений в настоящий Договор не требуется. Новое местонахождение Застройщика указывается в проектной декларации и информации о застройщике, размещенных на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф/>.

В случае получения Участником долевого строительства сообщения от Застройщика о необходимости предоставления сведений о банковских реквизитах для осуществления денежных расчетов, Участник долевого строительства обязуется предоставить указанные сведения в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения запроса. При этом, Участник долевого строительства несет ответственность за достоверность, правильность и актуальность предоставляемых им сведений.

11.4. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводит к изменению цены Договора за исключением случаев, предусмотренных в Договоре.

11.5. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Объекте и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов и других помещений жилого помещения (Квартиры) может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

Участник долевого строительства дает свое согласие на внесение изменений в проектную документацию, включая рабочую документацию, стандарты Застройщика, в том числе, но не ограничиваясь, в стандарт отделки помещений Застройщика.

11.6. Участник долевого строительства дает свое согласие на последующий залог земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, по договорам с кредитными учреждениями (в том числе для целей осуществления проектного финансирования) и иным договорам, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, на котором осуществляется строительство Объекта.

Характеристики земельного участка, указанные в п. 1.1. Договора могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Объекта.

Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на последующее (до и/или после ввода Объекта в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, когда такое изменение связано с разделом земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник долевого строительства дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ.

Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, включая раздел земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора и/или выдел из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, а также на регистрацию права собственности Застройщика на вновь образованные земельные участки.

Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу согласие Участника долевого строительства сохраняет силу, получение нового согласия Нового участника долевого строительства не требуется.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику производить замену предмета залога (земельного участка, указанного в п.п. 1.1 Договора), при этом оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору о замене предмета залога не требуется.

Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, залог вновь образованного земельного участка на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора, не возникает.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на изменение вида разрешенного использования вновь образованного земельного участка на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на отчуждение вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, а также на передачу такого вновь образованного земельного участка в аренду, распоряжение или обременение Застройщиком такого земельного участка иным образом.

11.6.1 Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу не прекращает и не отменяет согласия Участника долевого строительства на изменение характеристик земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, на изменение предмета залога в отношении земельного участка, и иных согласий Участника долевого строительства, указанных в п.11.6 Договора. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу положения п.11.6 Договора распространяются на Нового Участника долевого строительства.

11.6.2 Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора подтверждает, что уведомлен о нахождении вблизи Объекта аэродромов Московской зоны воздушного движения, в связи с чем возможно шумовое воздействие от полетов воздушных судов на территорию размещения Объекта.

11.6.3 Участник долевого строительства путем подписания настоящего Договора выражает свое согласие на передачу внутридомовых и/или внутриплощадочных и/или внешних инженерных сетей, коммуникаций и иных необходимых объектов инфраструктуры (в т.ч. сетей и оборудования связи, оборудования и систем контроля управления доступом, домофонной связи и видеонаблюдения), построенных Застройщиком или иным лицом, в том числе специализированными организациями, за свой счет без привлечения средств участников долевого строительства в составе Объекта, в собственность ресурсоснабжающих/эксплуатирующих организаций, иных лиц, в том числе, специализированных организаций, построивших за свой счет без привлечения средств участников долевого строительства указанные выше сети и коммуникации, а также передачу на баланс указанным соответствующим лицам, в том числе, специализированным организациям, в том числе на безвозмездной основе.

Внешние, внутридомовые и/или внутриплощадочные инженерные сети, коммуникации и иные необходимые объекты инфраструктуры (в т.ч. сети и оборудование связи, оборудование и системы контроля управления доступом, домофонной связи и видеонаблюдения), построенные Застройщиком или иным лицом в том числе, специализированными организациями, за свой счет без привлечения средств участников долевого строительства в составе Объекта, не являются Общим имуществом Объекта и могут быть переданы Застройщиком в собственность ресурсоснабжающих/эксплуатирующих организаций, а также на баланс соответствующим специализированным организациям, в том числе на безвозмездной основе, без согласия на это Участника долевого строительства.

11.7. Настоящим Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных (в том числе: фамилия, имя, отчество Участника долевого строительства, пол, место и дата рождения, паспортные данные (в том числе, серия, номер паспорта, кем и когда выдан, код подразделения), гражданство, адрес регистрации, почтовый адрес, контактные телефоны (основной и дополнительный), адрес электронной почты, данные о документах-основаниях приобретения прав на Объект долевого строительства (номер, дата и наименование сторон договора участия в долевом строительстве, номер, дата и наименование сторон договора уступки прав по договору долевого участия, номер, дата и наименование сторон Акта о приеме-передаче Объекта долевого строительства)) в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору и положений действующего законодательства РФ.

Участник долевого строительства, как субъект персональных данных дает согласие на совершение Застройщиком в качестве оператора персональных данных любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, а также передачу (предоставление) персональных данных страховой организации (обществу взаимного страхования), осуществляющей страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору, управляющей компании, а также органу, осуществляющему государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, и, при необходимости, иным организациям и государственным органам и органам местного самоуправления, с использованием баз данных, находящихся на территории Российской Федерации. Участник долевого строительства дает свое согласие на получение от Застройщика информационных и рекламных смс-сообщений по телефонам, указанным в Договоре.

Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение 7 (Семи) лет с даты его предоставления.

В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным Новым Участником долевого строительства.

11.8. На момент заключения Договора Застройщиком не заключен договор с другим лицом, кроме Участника долевого строительства, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этого лица на Объект долевого строительства.

11.9. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение суда в соответствии с действующим законодательством РФ с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий – в течение 1 (Одного) месяца с момента получения.

11.10. Каждая из сторон Договора обязуется рассматривать и принимать письменные решения в связи с обращениями другой стороны Договора, срок для рассмотрения и ответа Участника долевого строительства на обращения Застройщика пять рабочих дней, срок для рассмотрения и ответа Застройщика на обращение Участника долевого строительства 30 календарных дней, если иные сроки не установлены действующим законодательством РФ.

11.11. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

11.12. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства подтверждает, что перед подписанием настоящего Договора ознакомился с проектной декларацией и документами на строительство Объекта, местоположением Объекта с учётом окружающей обстановки, в связи с чем ему известны и понятны описание Объекта, его основные характеристики, включая состав и описание имущества. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает

заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка).

11.13. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах: один экземпляр для Застройщика, один для Участника долевого строительства, один экземпляр для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

12. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик

ООО "СЗ "Санино 1"

Юридический адрес: 108824, г.Москва, вн.тер.г. поселение Рязановское, ш. Остафьевское, д.12, к.1, помещ. 1Н

Фактический адрес: 108824, г.Москва, вн.тер.г. поселение Рязановское, ш. Остафьевское, д.12, к.1, помещ. 1Н

ОГРН 1197746216051

ИНН 9731034883, КПП 775101001,

в ПАО Сбербанк

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

Участник долевого строительства

ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости

«Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Юридический адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1

Фактический адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1

ОГРН 1027739292283

ИНН 7728142469 КПП 770301001,

р/с 40701810401850003069

в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва

к/с 30101810200000000593

БИК 044525593

13. Подписи Сторон

Подписывая настоящий договор Стороны согласовывают все условия, содержащиеся как в самом Договоре, так и в Приложениях № 1, 2, 3 к нему, и подтверждают, что проставление отдельных подписей под каждым приложением к Договору не требуется. Стороны также согласовывают, что все страницы настоящего Договора должны быть пронумерованы, прошиты и скреплены подписями Сторон на обороте последней страницы (на шивке).

Представитель по доверенности


Д.И. Евсигнеев



Представитель по доверенности


Н.Н. Антипов
«АЛЬФА-КАПИТАЛ»



Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ НВНУ-5/31/120-1876874401 от "25" марта 2024г.

1.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Жилой многоквартирный дом № 31 расположенный по строительному адресу: город Москва, п. Кокосово, область д. Савино (Новомосковский административный округ), Комплексная жилая застройка с объектами социальной и инженерной инфраструктуры. Пятая очередь строительства: 1-й этаж - Жилой дом №31											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Совладелец	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответстви с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Номер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 31	2	4	120	Студия	22,81	22,81	10,12	0,00	8	224 986,04	5 131 931,49

Знак «с» в типе помещения (столбец 5) обозначает студию.

13	14
Наименование помещения	Площадь кв.м
Прихожая	4,45
Кухня-ниша	4,88
Студия	10,12
С/У_1	3,36

**1.2. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ
Объекта (Многоквартирного жилого дома №31)**

15	16
Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Жилой многоквартирный дом
Назначение	Жилое
Этажность	9 этажей (+ 1 подземный)
Общая площадь	13 510,64
Материал наружных стен	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	A-
Сейсмостойкость	5 и менее баллов

Класс энергоэффективности Объекта, устанавливаемый органом государственного строительного надзора в заключении о соответствии построенного, реконструированного, прошедшего капитальный ремонт многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и/или энергетическом паспорте многоквартирного дома может отличаться от указанного в Договоре. Изменение класса энергоэффективности Объекта не является существенным изменением характеристик Объекта долевого строительства.

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ НВНУ-5/31/120-1876874401 от "25" марта 2024г.

2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), на плане этажа Объекта в пределах секции (подъезда)

Секция 2
Подъезд 2
План 4 этажа



Настоящий план носит информационный характер и описывает ориентировочное положение Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа Объекта, а также отображает в графической форме (схема, чертеж) ориентировочное расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, террас, веранд (при наличии)).

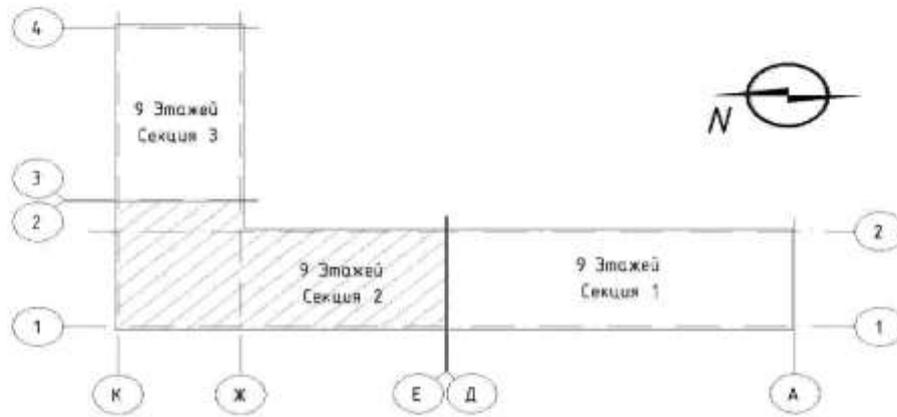
Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства (при наличии), носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в настоящем плане.

Участник уведомлен и согласен с тем, что в ходе строительства Объекта могут быть изменены место нахождения в Объекте долевого строительства коммуникаций, их ограждающих конструкций и/или их площадь, в результате чего площадь Объекта долевого строительства (его частей) может также измениться.

Расположение, размеры, форма и количество дверных, оконных, балконных (при наличии) проемов, сантехнических изделий (при наличии), коридор для кондиционеров в помещениях Объекта долевого строительства на момент заключения настоящего Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены (на усмотрение Застройщика).

2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Компоновочная
схема



Приложение № 3
к Договору участия в долевом строительстве
№ НВНУ-5/31/120-1876874401 от "25" марта 2024г.

ОТДЕЛКА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Сторонами согласовано, что в Объекте долевого строительства выполняются следующие виды работ:

1. Общестроительные работы в соответствии с проектом и в объеме необходимом для получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, внутренние отделочные работы мест общего пользования (вестибюли, лифтовые холлы, тамбуры, коридоры входных групп жилых секций 1-го этажа, технические помещения, поэтажные лифтовые холлы и межквартирные коридоры, внутренние лестницы жилой части, технические и инженерные помещения), наружные отделочные работы, электромонтажные работы, установка лифтов, слаботочные системы и системы автоматизации, внутренние и наружные инженерные сети и работы по благоустройству – выполняются в объеме проекта, определяемом Застройщиком самостоятельно.

2. В Квартире выполняется следующая отделка по помещениям:

Кухня:

- стены: обои;
- потолки: натяжные;
- полы: ламинат;
- столярные изделия: дверь (в квартирах студиях, в помещениях кухнях-гостиных отсутствует).

Комната:

- стены: обои;
- потолки: натяжные;
- полы: ламинат;
- столярные изделия: дверь (в квартирах студиях, в помещениях кухнях-гостиных отсутствует).

Коридор:

- стены: обои;
- потолки: натяжные или ГКЛ;
- полы: ламинат;
- металлическая входная дверь.

Ванна, санузел:

- стены: отделка керамической плиткой;
- потолки: натяжные или ГКЛ;
- полы: отделка керамической плиткой (за исключением мест под ванной и иных скрытых мест);
- столярные изделия: дверь;
- сантехнические изделия: ванна, раковина, унитаз, смесители;
- приборы учета (счетчики) холодного и горячего водоснабжения;

Лоджия и/или Балкон (при наличии)

- Остекление (частичное, в объеме, определяемом Застройщиком);
- Полы, стены, потолок - без отделки.

Стороны пришли к соглашению, что выбор отделочных материалов (вид, марка, производитель материалов и изделий, любые иные характеристики), включая сантехнические, столярные изделия и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее – «Материалы»), осуществляется Застройщиком самостоятельно. Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные сходные материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Квартиры, либо иным недостатком, делающим Квартиру непригодной для использования, и не является нарушением условий Договора.

Застройщик вправе по своему усмотрению изменять уровень отделки Квартиры, в т.ч. устанавливать в Квартире дополнительное оборудование либо иным образом изменять уровень отделки Квартиры.

Места установки любых изделий и оборудования, размер, марка и иные их характеристики определяются Застройщиком самостоятельно.

3. Гарантийный срок на отделочные работы и отделочные материалы, сантехнические и столярные изделия, указанные в настоящем Приложении, составляет 1 (один) год со дня передачи Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, либо составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) отделочных работ, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта

долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5. Гарантийный срок, установленный в настоящем Приложении, не распространяется на отделочные и иные работы, выполненные Участником долевого строительства, а также материалы, приобретенные им самостоятельно и использованные при производстве указанных работ.



Договор участия в долевом строительстве № НВНУ-5/33/17-1876874402

Москва

"25" марта 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Санно 1», ОГРН 1197746216051, ИНН/КПП 9731034883/775101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 108824, г.Москва, в.тер.г. поселение Рязановское, ш. Остафьевское, д.12, к.1, помещ. 1Н, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Евстигнеева Дмитрия Игоревича, действующий на основании доверенности от 10 января 2024 года, удостоверенной Павловым Анатолием Анатольевичем, нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за №50/976-н/77-2024-1-37, с одной стороны, и

ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость», ОГРН 1027739292283, ИНН/КПП 7728142469/770301001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1, в лице Антипова Николоя Николаевича, действующего на основании доверенности № 246/23 от 22 декабря 2023 г., удостоверенной Гуляевой Ольгой Валериевной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Барановской Людмилы Игоревны, зарегистрированной в реестре за № 77/46-н/77-2023-17-1852, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**»

с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее — «**Договор**») о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. В Договоре используются следующие основные понятия:

Застройщик — юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

Участник долевого строительства — физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

Объект – Жилой многоквартирный дом № 33 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом №33,34,35, расположенный по строительному адресу: город Москва, п. Кокошкино, вблизи д. Санно (Новомосковский административный округ), Комплексная жилая застройка с объектами социальной и инженерной инфраструктуры. Пятая очередь строительства: 3-й этап - Жилой дом №33 .

Строительство Объекта осуществляется на следующем земельном участке:

Земельный участок общей площадью 9 418,0 кв.м, кадастровый номер: 77:18:0170408:4319, расположенный по адресу: Российская Федерация, г. Москва, п. Кокошкино, вблизи д. Санно, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: комплексное освоение в целях строительства многоэтажных жилых домов, объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, предпринимательской деятельности, стоянок автомобильного транспорта, объектов административно-делового назначения, принадлежащий Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 28.08.2023 г. сделана запись регистрации права № 77:18:0170408:4319-77/051/2023-1 (далее – «**Земельный участок**»).

Объект долевого строительства – это жилое помещение (квартира) с относящимися к ней летними помещениями (лоджиями и/или балконами и/или террасами), указанное в Приложениях № 1 и № 2 к Договору, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, и входящее в состав Объекта, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, размещенных на счете эскроу в уполномоченном банке.

Квартира (жилое помещение) - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме, имеющее характеристики по местоположению в секции Объекта, на этаже, по количеству комнат и площади (с относящимися к ней летними помещениями (лоджиями и/или балконами и/или террасами)) и проектный номер в соответствии с Приложениями № 1 и № 2 к Договору.

Общее имущество Объекта – помещения Объекта, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или нежилого) помещения в Объекте, состав которых установлен в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Правительством РФ. При возникновении права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Федеральный закон № 214-ФЗ - Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

Технический план – документ, подготовленный в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и регистрации прав на недвижимое имущество, в котором указаны сведения об Объекте как о многоквартирном доме, о находящихся в нем помещениях (жилых и нежилых), в том числе об Объекте долевого строительства, о помещениях, составляющих общее имущество в таком Объекте, а также иные сведения и

1

Заказчик: **ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»**

Отчет: **7051/0324**

характеристики помещений, необходимые для постановки на государственный кадастровый учет таких объектов недвижимости.

Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства – площадь Квартиры, определяемая в соответствии с проектной документацией и включающая в себя площадь всех помещений, в том числе площадь летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов, определенная в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.11.2016 г. № 854/пр. и указанная в Приложении № 1 к Договору.

Таким образом, для понимания Сторон Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (столбец 6 Приложения № 1 к Договору) складывается из:

- **Общей площади жилого помещения (Квартиры) – Объекта долевого строительства**, определяемой в соответствии с проектной документацией и соответствующей содержанию ч. 5 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (сумма площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас), далее – **Общая площадь жилого помещения – Объекта долевого строительства** (столбец 7 Приложения № 1 к Договору);

- **площади балконов, лоджий, веранд и террас с понижающим коэффициентом**, определенной в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.11.2016 г. № 854/пр (столбец 9 Приложения № 1 к Договору).

При определении Общей площади не учитываются любые отделочные работы, возведение перегородок/стен и любые иные работы, влияющие на изменение Общей площади Объекта долевого строительства.

1.2. Строительство Объекта ведется на основании Разрешения на строительство, выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР) № 77-18-021303-2023 от 29.12.2023 г.

1.3. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещена в сети «Интернет» по адресу: <https://my.dom.ru/> и <https://samolet.ru/>.

2. Предмет Договора

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.2. Основные характеристики Объекта (многоквартирного жилого дома) и основные характеристики Объекта долевого строительства (жилого помещения), подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ, определяются в Приложении №1 к Договору.

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с выполнением Работ по отделке, указанных в Приложении № 3 к Договору.

2.3. Общая площадь жилого помещения (квартиры) – Объекта долевого строительства указывается в Приложении № 1 к Договору (столбец 7 Приложения № 1 к Договору) в соответствии с утвержденной проектной документацией Объекта и после ввода Объекта в эксплуатацию уточняется Сторонами в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства или в одностороннем Акте приема-передачи Объекта долевого строительства, составленном Застройщиком на основании Технического плана (технического паспорта, экспликации), подготовленного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

2.4. План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома определяется в Приложении № 2 к Договору.

2.5. Учитывая, что Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, Стороны согласовали, что срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства - до **31.08.2026 г.**

2.5.1. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

3. Цена Договора. Сроки и порядок ее оплаты

3.1. Цена Договора определяется как произведение указанных в Приложении № 1 к Договору стоимости 1 (одного) м² Объекта долевого строительства (столбец 11), и Общей приведенной площади Объекта долевого строительства (столбец 6), и составляет сумму в размере **8 245 970,37 (Восемь миллионов двести сорок пять тысяч девятьсот семьдесят) рублей 37 копеек**, НДС не облагается согласно п. 3 статьи 149 Налогового Кодекса РФ.

3.2. Цена Договора, указанная в п.3.1. настоящего Договора, оплачивается Участником долевого строительства следующим образом:

- за счет собственных средств в размере **8 245 970,37 (Восемь миллионов двести сорок пять тысяч девятьсот семьдесят) рублей 37 копеек** в безналичном порядке в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г.

Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских;

Депонент – Участник долевого строительства;

Бенефициар – Застройщик Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сампо 1»;

Объект долевого строительства – Квартира, указанная в Приложении №1 настоящего Договора.

Депонируемая сумма: **8 245 970,37 (Восемь миллионов двести сорок пять тысяч девятьсот семьдесят) рублей 37 копеек.**

Срок условного депонирования денежных средств на счете эскроу – 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

Эскроу-агент обязан известить Застройщика об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу;

Депонируемая сумма подлежит перечислению Застройщику Эскроу-агентом не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, следующих документов:

- разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома;

Настоящим Стороны (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) заключить трехсторонний Договор счета эскроу (далее - Договор счета эскроу) на следующих условиях (оферта):

- Бенефициар и Депонент считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Акцептантом настоящей оферты путем открытия Акцептантом счета эскроу на имя Депонента не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения Акцептантом копии настоящего Договора;

Застройщик в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии отправляет Эскроу-агенту либо скан-копии настоящего Договора, зарегистрированного Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, либо скан-образ настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке и Выписку из Единого государственного реестра недвижимости в электронной форме, удостоверяющую государственную регистрацию настоящего Договора, путем электронного документооборота согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом.

Все банковские комиссии и расходы по использованию счета эскроу несет Депонент.

Платеж по Договору осуществляется не ранее даты государственной регистрации Договора. Эскроу-агент в течение 1 рабочего дня уведомляет Застройщика (Бенефициара) о получении указанного платежа (Цены Договора) от Депонента. В Цену Договора не включены расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства.

3.3. Цена Договора изменяется в случаях, предусмотренных пунктами 3.4. и 3.5. Договора. В иных случаях Цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон.

3.4. Если после ввода Объекта в эксплуатацию на основании Технического плана (технического паспорта, экспликации) фактическая Общая площадь Объекта долевого строительства, определенная до начала выполнения отделочных работ в Объекте долевого строительства, превысит проектную Общую площадь Объекта долевого строительства, указанную в столбце 7 Приложения № 1 к Договору, в пределах не более чем на 5 % (Пять процента) включительно, Цена Объекта долевого строительства изменению не подлежит, и Стороны доплат или возврат денежных средств в счет оплаты Цены Объекта долевого строительства не производят. Такое изменение площади не будет являться основанием предъявления Участником долевого строительства претензий к Застройщику.

В случае если изменение площади составит более чем 5 % (Пять процентов) по сравнению с проектной Общей площадью Объекта долевого строительства, указанной в столбце 7 Приложения № 1 к Договору, то Цена Договора соразмерно увеличивается, при этом в расчет берется только площадь, превышающая 5 % (Пять процентов) от проектной Общей площади Объекта долевого строительства.

3.5. Если после ввода Объекта в эксплуатацию на основании Технического плана (технического паспорта, экспликации) фактическая Общая площадь Объекта долевого строительства, определенная до начала выполнения отделочных работ в Объекте долевого строительства, окажется меньше проектной Общей площади Объекта долевого строительства, указанной в столбце 7 Приложения № 1 к Договору, в пределах не более чем на 5 % (Пять процента) включительно, Цена Объекта долевого строительства изменению не подлежит, и Стороны доплат или возврата Цены Объекта долевого строительства не производят. Такое изменение площади не будет являться основанием предъявления Участником долевого строительства претензий к Застройщику.

В случае если изменение площади составит более чем 5 % (Пять процентов) по сравнению с проектной Общей площадью Объекта долевого строительства, указанной в столбце 7 Приложения № 1 к Договору, то Цена Договора соразмерно уменьшается, при этом в расчет берется только площадь, составляющая менее чем 5 % (Пять процентов) от проектной Общей площади Объекта долевого строительства.

3.6. Стороны пришли к соглашению, что отклонение фактической Общей площади Объекта долевого строительства (определенной в том числе с учетом п.1.1. настоящего Договора) от проектной, согласно п.п.3.4.,3.5. Договора, не является отступлением от условий настоящего Договора (существенным недостатком), ухудшающим его качество, и не делает Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования.

3.7. В случае превышения Общей площади Объекта долевого строительства (п.3.4 настоящего Договора), указанной в Приложении № 1 к Договору, Участник долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней (если больший срок не указан Застройщиком) со дня получения сообщения о необходимости проведения окончательных расчетов, производит оплату соответствующей суммы по реквизитам, указанным Застройщиком. Оплата должна быть произведена до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.8. В случае уменьшения Общей площади Объекта долевого строительства (п.3.5 настоящего Договора), указанной в Приложении № 1 к Договору, возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня получения от Участника долевого строительства письменного заявления о возврате денежных средств путем перечисления денежных средств по реквизитам, указанным Участником долевого строительства в заявлении.

3.9. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику долевого строительства санкций, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ и разделом 8 Договора. Указанные санкции в цену Договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

4. Обязательства Сторон

4.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

4.1.1. Внести в полном объеме денежные средства, составляющие Цену Договора, на счет эскроу в уполномоченном банке в размере, порядке и сроки, указанные в разделе 3 настоящего Договора.

4.1.2. Имеет право уступать свои права и обязанности по Договору третьим лицам (полностью или в части), за исключением указанного в п.4.1.2.1 Договора, при соблюдении всех следующих условий:

- уступка прав и обязанностей по Договору допускается в период с момента государственной регистрации Договора до момента передачи Объекта долевого строительства по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи либо до момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства;

- уступка прав и обязанностей по Договору допускается при условии полной оплаты им цены Договора в порядке п. 3.2., или одновременно с переводом долга на Нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации;

- уступка прав и обязанностей по Договору допускается при условии получения письменного предварительного согласия Застройщика на осуществление Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, уступки прав по Договору третьему лицу.

Участник долевого строительства обязан совместно с Новым участником долевого строительства обратиться за государственной регистрацией договора уступки прав в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав Участник долевого строительства обязуется передать Застройщику оригинал договора уступки и копию паспорта Нового участника долевого строительства, а также сообщить номер контактного телефона, адрес электронной почты Нового участника долевого строительства, фактический адрес проживания (если он отличается от адреса регистрации по месту жительства). В срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав Участник долевого строительства и Новый участник долевого строительства обязуются явиться в уполномоченный банк для внесения изменений о Новом участнике долевого строительства в договор на открытие счета эскроу.

4.1.2.1. Уступка, в т.ч. передача в залог, Участником долевого строительства права требования к Застройщику получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством РФ (в том числе, но не ограничиваясь: за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, срока устранения недостатков Объекта долевого строительства, штрафа за неудовлетворение требований потребителя, проценты за пользование денежными средствами Участника долевого строительства, а также любых иных неустоек и штрафных санкций), отдельно от уступки права требования получения Объекта долевого строительства запрещена.

4.1.2.2. Участник долевого строительства, совершивший уступку права требования получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций по настоящему Договору в нарушение положений п.4.1.2.1 Договора, обязуется по требованию Застройщика, в течение 10 (десяти) рабочих дней, оплатить Застройщику штраф в размере 30 (Тридцать) процентов от цены Договора, указанной в п. 3.1 Договора.

4.1.3. Обязуется после окончания строительных работ и получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта приступить к приемке Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, но в любом случае в срок не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты получения соответствующего сообщения от Застройщика о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также принять Объект долевого строительства в установленный в настоящем пункте срок.

При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, являющуюся приложением к Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе к одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком).

В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны одновременно с Актом приема-передачи подписывают Акт о несоответствии, включающий все имеющиеся у Участника долевого строительства замечания к Объекту долевого строительства, выявленные при приемке Объекта долевого строительства и которые не препятствуют его использованию (несущественные недостатки).

Участник долевого строительства не вправе предъявлять в дальнейшем претензии относительно недостатков/дефектов Объекта долевого строительства, которые могли быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства (явные недостатки), но которые не были оговорены в Акте о несоответствии.

Наличие у Участника долевого строительства каких-либо денежных требований к Застройщику, в том числе по оплате неустоек, не является основанием для отказа Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи.

Застройщик обязуется устранить недостатки/дефекты, выявленные при передаче Объекта долевого строительства и указанные в Акте о несоответствии, в срок, указанный в п.5.6. настоящего Договора. При этом Участник долевого строительства обязуется обеспечить уполномоченным лицам Застройщика доступ в Объект долевого строительства для их устранения.

При уклонении, неявке и/или отказе Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства в вышеуказанный срок, Застройщик вправе не ранее, чем на пятнадцатый календарный день со дня получения Участником долевого строительства от Застройщика сообщения о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче составить односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства. При этом обязательство Застройщика передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства считается исполненным надлежащим образом с даты составления такого Акта.

Односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, либо если оператором почтовой связи письмом возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в разделе 12 настоящего Договора почтовому адресу, а также в иных случаях, предусмотренных Договором.

Под отказом Участника долевого строительства от получения сообщения о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче Стороны договорились, в том числе понимать неявку Участника долевого строительства за получением корреспонденции в отделении связи.

Под уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Стороны договорились, в том числе понимать не подписание (отказ от подписания) Участником долевого строительства по любым причинам Акта приема-передачи Объекта долевого строительства при условии получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и отсутствия в Объекте долевого строительства недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования (т.е. существенных недостатков), согласно п.5.4. настоящего Договора.

В случае досрочной передачи Объекта долевого строительства Стороны применяют предусмотренный выше порядок передачи и исполнения необходимых для передачи обязательств, а также сроки составления одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

В случае отказа Участника долевого строительства от доплаты за увеличение площади Объекта долевого строительства Застройщик вправе при составлении одностороннего Акта приема-передачи указать в одностороннем Акте приема-передачи сумму задолженности Участника долевого строительства и требовать ее оплаты в судебном порядке.

С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства) Участник долевого строительства несет бремя по содержанию Объекта долевого строительства (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов в отношении Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта пропорционально доле Участника долевого строительства в общем имуществе), а также риск случайной гибели и случайного повреждения Объекта долевого строительства и находящегося в нем имущества и общего имущества Объекта.

В случае составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим Договором, датой передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и датой прекращения залога (возникшего на основании договора с уполномоченным банком) в отношении Объекта долевого строительства является дата составления Застройщиком такого одностороннего Акта приема-передачи. Односторонний Акт приема-передачи, составленный Застройщиком, направляется Участнику долевого строительства почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под роспись.

4.1.4. Обязуется не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос/установка перегородок, переустройство коммуникаций и т.п.) Объекта долевого строительства до получения им документа, подтверждающего государственную регистрацию права собственности на Квартиру. Под переустройством Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений). Ответственность за производство таких работ, в том числе по устранению последствий таких работ, полностью возлагается на Участника долевого строительства.

4.1.5. Обязуется не позднее даты подписания Акта приема-передачи (в том числе одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, составленного Застройщиком) заключить договор с управляющей организацией, осуществляющей функции управления Объектом, по которому надлежащим образом оплачивать коммунальные, эксплуатационные и иные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта, либо в случае избрания иного способа управления Объектом заключить все необходимые для его обслуживания, эксплуатации и управления договоры. Участник долевого строительства несет бремя содержания Объекта долевого строительства (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения Объекта долевого строительства с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в том числе с даты составления Застройщиком

одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства - независимо от даты регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Уклонение Участника долевого строительства от заключения с управляющей компанией договора управления либо от договора обслуживания / эксплуатации при избрании иного способа управления Объектом не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по оплате коммунальных, эксплуатационных платежей и иных расходов, связанных с эксплуатацией жилого дома соразмерно площади Квартыры и соответствующей доли общего имущества в жилом доме с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе по одностороннему Акту приема-передачи, составленному Застройщиком).

4.1.5.1. В случае если Участник долевого строительства не выполнил свои обязательства по приемке Объекта долевого строительства в сроки, предусмотренные п. 4.1.3. настоящего Договора, Застройщик вправе требовать оплаты стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта (пропорционально площади Объекта долевого строительства в общем имуществе), за весь период просрочки в принятии Объекта долевого строительства, допущенной Участником долевого строительства начиная с даты составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи в соответствии с п.п. 4.1.3 настоящего Договора по тарифам (счетам) эксплуатирующей организации. Участник долевого строительства обязан выплатить Застройщику начисленную сумму по оплате стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Застройщика.

4.1.6. Участник долевого строительства вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

4.1.7. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией Договора в договорные сроки.

4.1.8. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.1.9. Предоставить в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины, после получения Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи (в том числе одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком) произвести государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства, а также нести расходы, связанные с такой регистрацией.

4.1.10. Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

4.1.11. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора, указанной в п. 3.1 Договора (с учетом окончательного взаиморасчета в соответствии с п. 3.3 Договора), исполнения иных финансовых обязательств по Договору и приемки Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе составленному Застройщиком в одностороннем порядке).

4.1.12. Обязуется заключить с Застройщиком договор счета эскроу с другим уполномоченным банком, если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Объекта и государственной регистрации права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта.

4.1.13. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что нарушение условий эксплуатации Объекта (включая, но не ограничиваясь, размещение на фасаде Объекта внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта в местах, отличных от мест, предусмотренных проектной документацией.

4.1.14. Участник обязуется предоставить Застройщику доступ к Объекту долевого строительства для безвозмездного устранения недостатков, в случаях, предусмотренных п. 5.2., 5.4 настоящего Договора

4.2. Права и обязанности Застройщика:

4.2.1. В срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить (создать) Объект, после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию при условии выполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по настоящему Договору в полном объеме передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком), в соответствии с условиями Договора;

4.2.2. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с условиями Договора. Разрешением на строительство и проектной документацией, а также с требованиями правовых актов; Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию Объекта, включая рабочую документацию, стандарты Застройщика, в том числе, но не ограничиваясь, в стандарт отделки помещений Застройщика.

4.2.3. Предоставлять Участнику долевого строительства по его требованию информацию о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства;

4.2.4. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

4.2.5. Выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором. В случае реорганизации Застройщика обеспечить правопреемственность договорных отношений Сторон и передать правопреемнику все права и обязанности по Договору.

4.2.6. Выполнять иные свои обязанности, возникшие как на основании Договора, так и в силу требований правовых актов.

4.2.7. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, в том числе по одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком в случае отказа, неявки или уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства.

4.2.8. Застройщик не принимает на себя обязательств по полной чистовой уборке Объекта долевого строительства.

4.2.9. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

4.2.10. В случае, если Участник долевого строительства отказывается/либо не отвечает в письменном виде на Уведомление Застройщика о предоставлении доступа к Объекту долевого строительства для устранения недостатков, в случае, предусмотренном п.4.1.14 настоящего Договора, Застройщик вправе не устранять данные недостатки до надлежащего предоставления доступа, а Участник долевого строительства не вправе требовать такого устранения.

5. Гарантии качества

5.1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

5.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, и делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

5.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с даты подписания уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. При этом:

- гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче помещения в Объекте.

- гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя;

- гарантийный срок на отделочные работы указан в Приложении № 3 к настоящему Договору.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий или их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.4. При приемке Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства потребовать от Застройщика составления Акта о несоответствии, согласно п.4.1.3. настоящего Договора, в котором указываются все имеющиеся у Участника долевого строительства замечания к Объекту долевого строительства, выявленные при приемке Объекта долевого строительства и которые не препятствуют его использованию (несущественные недостатки/дефекты).

Стороны пришли к соглашению, что под существенным нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, понимается непригодность Объекта долевого строительства (Квартиры) в целом, либо каких-либо из его комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и Жилого дома аварийным и подлежащим сносу», утвержденным Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

В случае наличия спора между Участником долевого строительства и Застройщиком по качеству Объекта долевого строительства по требованию Застройщика или Участника долевого строительства может быть создана комиссия с участием Участника долевого строительства, Застройщика, Генподрядчика и Управляющей организации.

5.5. В случае неисполнения Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества, за исключением ответственности, возникающей из гарантийных обязательств, указанных в п. 5.3 настоящего Договора.

5.6. Стороны пришли к соглашению, что согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства срок для устранения недостатков Объекта долевого строительства, как выявленных при приемке Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, так и выявленных в течение гарантийного срока составляет 6 (Шесть)

календарных месяцев с даты предоставления Участником долевого строительства доступа к Объекту долевого строительства. Застройщик вправе произвести устранение недостатков до истечения указанного срока.

Не допускается устранение силами Участника долевого строительства или привлеченных им третьих лиц тех недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства и находящегося в нем оборудования, обязательство по устранению которых принял на себя Застройщик. Нарушение данного правила влечет для Участника долевого строительства утрату права требовать от Застройщика обеспечения устранения недостатков, а расходы, понесенные на устранение недостатков, Застройщиком не возмещаются.

5.7. Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и ему понятно, что качество Объекта долевого строительства будет соответствовать требованиям стандартов и сводов правил (СП, СНиП, ГОСТ), включенных в Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденный Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 г. №815.

Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и ему понятно, что качество Объекта долевого строительства в отношении видов работ, не регламентированных в национальных стандартах и сводах правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 г. № 815 будет соответствовать требованиям проектной документации, включая рабочую документацию, а также стандартам Застройщика, размещенным на сайте www.samolet.ru.

Участник долевого строительства при подписании договора участия в долевом строительстве:

- уведомлен, что требования СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия», СП 71.13330.2017 СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия» и иные документы в области стандартизации не являются обязательными и применяются только на добровольной основе,

- ознакомлен и согласен с тем, что при строительстве Объекта долевого строительства Застройщик не применяет требования, применяемые на добровольной основе, включая СП 71.13330.2017 СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия», а применяет стандарты Застройщика, размещенные на сайте www.samolet.ru.

Перед подписанием настоящего договора, Участник долевого строительства ознакомился с содержанием проектной документации, стандартами качества Застройщика, в том числе, со стандартом отделки помещений Застройщика и подтверждает свое согласие на заключение настоящего Договора с учетом требований к качеству Объекта долевого строительства, указанных в проектной документации и стандартах Застройщика, размещенных на сайте www.samolet.ru.

5.8. В случае обращения Участника долевого строительства в суд с требованием о взыскании неустойки за нарушение Застройщиком сроков удовлетворения требований потребителя о безвозмездном устранении выявленных при передаче Объекта долевого строительства недостатков (в том случае, когда Объект долевого строительства принят Участником долевого строительства с такими недостатками) либо взыскании расходов на устранение недостатков, Стороны, приходят к соглашению, что размер такой неустойки за неудовлетворение требований потребителя определяется пунктом 1 ст. 23 Закона РФ от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» в виде неустойки, которую Застройщик, допустивший такие нарушения, уплачивает потребителю за каждый день просрочки в размере 1% (одного процента) стоимости расходов на устранение недостатков. При этом, ст. 28 ч.5 Закона РФ «О защите прав потребителей» не применяется.

5.9. В случае уплаты Застройщиком (добровольно или по решению суда) Участнику долевого строительства денежных средств на устранение строительных недостатков, включая, но не ограничиваясь: на замену оконных блоков, радиаторов отопления, входной двери и иных отдельных от Объекта долевого строительства элементов, Участник долевого строительства обязан передать Застройщику такие заменяемые элементы Объекта долевого строительства после их замены, но не позднее 30 календарных дней с момента осуществления такой выплаты.

6. Срок действия Договора. Государственная регистрация Договора

6.1. Договор, все изменения (дополнения) и уступка прав требований по нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 г. и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

6.2. Стороны обязуются обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора и открытия Участником долевого строительства счета-эскроу, в т.ч. представить в указанный срок все необходимые для регистрации Договора документы. Расходы по оплате государственной пошлины в связи с государственной регистрацией Договора Стороны несут в равных долях.

6.3. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных Договором, или прекращении его действия в иных случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и/или Договором. Положения пп. 4.1.2.1. - 4.1.2.2. Договора сохраняют свое действие после расторжения Договора.

6.4. Плановый срок окончания строительства Объекта, указанный в Разрешении на строительство, автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти. При этом указанный в Договоре срок передачи Объекта долевого строительства остается неизменным.

7. Изменение Договора и прекращение его действия

7.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.2. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по выполнению Сторонами своих обязательств по Договору;
- по решению суда;
- при одностороннем отказе Стороны в тех случаях, когда односторонний отказ допускается действующим законодательством.

7.3. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ, а именно:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца;
- неисполнения Застройщиком предусмотренных п. 5.2 Договора и соответствующих условий Договора обязанностей по устранению недостатков Объекта долевого строительства, приведших к ухудшению качества и делающих Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства Объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

- существенного изменения проектной документации Объекта, в том числе превышения допустимого изменения общей площади Объекта долевого строительства, установленного Договором;
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Объекта;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

В случае внесения изменений в Федеральный закон № 214-ФЗ в части оснований для одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора или оснований для расторжения договора по требованию Участника долевого строительства в судебном порядке, Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения Договора или предъявить требования о расторжении договора в судебном порядке только по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ в редакции, действующей на момент одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора или обращения Участника долевого строительства в суд.

7.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ в случаях:

- при единовременной оплате – в случае просрочки внесения денежных средств в течение более чем 2 (Два) месяца;
- при оплате путем внесения денежных средств в предусмотренный Договором период – в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения денежных средств, то есть нарушения срока внесения денежных средств более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения денежных средств в течение более чем 2 (Два) месяца;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

7.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон Договор считается прекратившим свое действие со дня направления другой стороне уведомления с мотивированным обоснованием причины отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.

В случае отсутствия оснований для расторжения Участником долевого строительства Договора в одностороннем внесудебном порядке Застройщик вправе отказаться в признании Договора расторгнутым и подтвердить продолжение действия Договора.

7.6. Снижение рыночной стоимости Объекта долевого строительства не является основанием для одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора.

7.7. В случае расторжения Договора по любой причине, денежные средства со счета-эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления Эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства, открытого в уполномоченном Банке. При заключении Договора счета-эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета-эскроу указанный номер счета, в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

7.8. Расторжение Договора влечет прекращение обязательств за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с расторжением Договора.

7.9. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

7.10. Фактически внесенные Участником долевого строительства денежные средства в счет уплаты Цены Договора возвращаются Эскроу-агентом/уполномоченным банком в порядке и срок, предусмотренными Договором эскроу счета.

8. Ответственность Сторон

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустойки (штрафов, пени), предусмотренных Договором, не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

8.2. В случае нарушения установленных Договором сроков оплаты Цены Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае зачисления Участником долевого строительства на счет-эскроу денежных средств в любом размере до государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанных действий (в том числе возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение пяти календарных дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора в связи с ненадлежащим исполнением Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены настоящего договора, а также в случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства при условии надлежащего исполнения Застройщиком предусмотренных настоящим Договором обязательств, Участник долевого строительства за счет собственных средств обязан оплатить Застройщику штраф в размере 15 (пятнадцать) процентов от Цены соглашения договора в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора, если соглашением Сторон не будет определен иной срок.

8.3. При невыполнении Участником долевого строительства обязательств, установленных в п. 3.2. Договора и соответствующих условий, установленных Договором, обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства не считаются просроченными. При этом Застройщик не несет ответственность за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

8.4. В случае нарушения обязанности по п. 4.1.4 Договора и соответствующих условий Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

8.5. Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору после ввода Объекта в эксплуатацию третьему лицу является основанием для продления срока исполнения обязательства Застройщиком в соответствии с п.4 ст.8 Федерального закона № 214-ФЗ. В указанном случае Застройщик обязан направить Новому участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче в течение 45 (сорока пяти) календарных дней с даты получения оригинала договора уступки в соответствии с п. 4.1.2 Договора.

Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору после до 31.05.2026 г. третьему лицу является основанием для продления срока исполнения обязательства Застройщиком по передаче Объекта долевого строительства Новому участнику долевого строительства на два календарных месяца с даты получения оригинала договора уступки в соответствии с п.4.1.2. Договора.

8.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения сообщения о завершении строительства (создании) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактического исполнения Участником долевого строительства обязательства, что соответствует дате документа о передаче Объекта долевого строительства (дата акта приема-передачи, либо дата Одностороннего акта о передаче) от цены Договора за каждый день просрочки.

8.7. Суммы штрафных санкций (пени, штрафы), суммы убытков, подлежащих уплате/возмещению Участником долевого строительства, уплачиваются/возмещаются за счет собственных денежных средств ООО УК «Альфа-Капитал».

9. Обстоятельства непреодолимой силы

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

9.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору вследствие наступления вышеперечисленных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

9.3. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создалась невозможность исполнения обязательств вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, влечет за собой утрату для этой Стороны права ссылаться на такие обстоятельства в качестве оснований, освобождающих ее от ответственности по Договору.

9.4. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 1 (Одного) месяца, Стороны вправе расторгнуть Договор, предварительно урегулировав все спорные вопросы. В этом случае Стороны создают комиссию для рассмотрения своих финансовых взаимоотношений, состоящую из равного количества полномочных представителей обеих Сторон.

10. Дополнительные условия

10.1. По окончании строительства Объекту долевого строительства будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ. Площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению в соответствии с данными Технического плана. Почтовый адрес Объекта, номера Объекта долевого строительства и площадь Объекта долевого строительства по данным Технического плана указываются в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе одностороннем Акте приема-передачи Объекта долевого строительства, составленном Застройщиком).

10.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком) несет Застройщик.

10.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ.

11. Заключительные положения

11.1. Участник долевого строительства за свой счет осуществляет мероприятия, необходимые для государственной регистрации уступки права требования по Договору, а также права собственности и любых иных связанных с Договором регистрационных действий в отношении Объекта долевого строительства Участника долевого строительства.

11.2. Стороны соглашаются с тем, что сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче направляется Застройщиком Участнику долевого строительства в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в Договоре почтовому адресу или могут быть вручены Участнику долевого строительства лично под расписку. При этом, датой получения такого сообщения является:

день передачи сообщения Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку;

день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если сообщение отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника долевого строительства.

Застройщик вправе направить такое сообщение, составленное в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика, по адресу электронной почты Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре. При этом, датой получения такого сообщения является день отправки сообщения по электронной почте.

Застройщик вправе дополнительно направить такое сообщение Участнику долевого строительства посредством отправки СМС-сообщения на номер телефона Участника долевого строительства, указанные в разделе 12 настоящего Договора.

11.2.1. Стороны договорились о том, что сообщения/уведомления/письма по настоящему Договору, в т.ч. уведомления/сообщения/письма в адрес Участника долевого строительства об устранении замечаний и о необходимости приёма Объекта долевого строительства (за исключением сообщения, указанного в п.11.2. настоящего Договора) считаются надлежащими в случае направления их Застройщиком Участнику долевого строительства посредством электронной почты, а также посредством отправки СМС-сообщений на номер телефона Участника долевого строительства, указанные в разделе 12 настоящего Договора. При этом риск неполучения/несвоевременного ознакомления с таким уведомлением/сообщением/письмом лежит на Участнике долевого строительства.

11.2.2. Уведомления (сообщения, письма), указанные в п.п.11.2.,11.2.1. настоящего Договора, по усмотрению Застройщика и при наличии технической возможности могут быть составлены Застройщиком в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика.

11.3. В случае изменения адреса или других реквизитов (в том числе банковских) Участник долевого строительства обязан в десятидневный срок с даты соответствующих изменений письменно уведомить об этом Застройщика. В случае не уведомления Застройщик считается надлежащим образом исполнившим свои обязательства по отношению к Участнику долевого строительства, в том числе в части почтовых уведомлений, направленных по адресу, указанному в разделе 12 настоящего Договора.

При этом, Стороны пришли к соглашению, что в случае изменения места нахождения Застройщика, внесение изменений в настоящий Договор не требуется. Новое местонахождение Застройщика указывается в проектной декларации и информации о застройщике, размещенных на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф/>.

В случае получения Участником долевого строительства сообщения от Застройщика о необходимости предоставления сведений о банковских реквизитах для осуществления денежных расчетов, Участник долевого строительства обязуется предоставить указанные сведения в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения запроса. При этом, Участник долевого строительства несет ответственность за достоверность, правильность и актуальность предоставляемых им сведений.

11.4. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводит к изменению цены Договора за исключением случаев, предусмотренных в Договоре.

11.5. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Объекте и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов и других помещений жилого помещения (Квартиры) может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

Участник долевого строительства дает свое согласие на внесение изменений в проектную документацию, включая рабочую документацию, стандарты Застройщика, в том числе, но не ограничиваясь, в стандарт отделки помещений Застройщика.

11.6. Участник долевого строительства дает свое согласие на последующий залог земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, по договорам с кредитными учреждениями (в том числе для целей осуществления проектного финансирования) и иным договорам, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, на котором осуществляется строительство Объекта.

Характеристики земельного участка, указанные в п. 1.1. Договора могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Объекта.

Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на последующее (до и/или после ввода Объекта в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, когда такое изменение связано с разделом земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник долевого строительства дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ.

Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, включая раздел земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора и/или выдел из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договор, иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, а также на регистрацию права собственности Застройщика на вновь образованные земельные участки.

Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу согласие Участника долевого строительства сохраняет силу, получение нового согласия Нового участника долевого строительства не требуется.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику производить замену предмета залога (земельного участка, указанного в п.п. 1.1 Договора), при этом оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору о замене предмета залога не требуется.

Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, залог вновь образованного земельного участка на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора, не возникает.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на изменение вида разрешенного использования вновь образованного земельного участка на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на отчуждение вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, а также на передачу такого вновь образованного земельного участка в аренду, распоряжение или обременение Застройщиком такого земельного участка иным образом.

11.6.1 Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу не прекращает и не отменяет согласия Участника долевого строительства на изменение характеристик земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, на изменение предмета залога в отношении земельного участка, и иных согласий Участника долевого строительства, указанных в п.11.6 Договора. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу положения п.11.6 Договора распространяются на Нового Участника долевого строительства.

11.6.2 Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора подтверждает, что уведомлен о нахождении вблизи Объекта аэродромов Московской зоны воздушного движения, в связи с чем возможно шумовое воздействие от полетов воздушных судов на территорию размещения Объекта.

11.6.3 Участник долевого строительства путем подписания настоящего Договора выражает свое согласие на передачу внутридомовых и/или внутриплощадочных и/или внешних инженерных сетей, коммуникаций и иных необходимых объектов инфраструктуры (в т.ч. сетей и оборудования связи, оборудования и систем контроля управления доступом, домофонной связи и видеонаблюдения), построенных Застройщиком или иным лицом, в том числе специализированными организациями, за свой счет без привлечения средств участников долевого строительства в составе Объекта, в собственность ресурсоснабжающих/эксплуатирующих организаций, иных лиц, в том числе, специализированных организаций, построивших за свой счет без привлечения средств участников долевого строительства указанные выше сети и коммуникации, а также передачу на баланс указанным соответствующим лицам, в том числе, специализированным организациям, в том числе на безвозмездной основе.

Внешние, внутридомовые и/или внутриплощадочные инженерные сети, коммуникации и иные необходимые объекты инфраструктуры (в т.ч. сети и оборудование связи, оборудование и системы контроля управления доступом, домофонной связи и видеонаблюдения), построенные Застройщиком или иным лицом в том числе, специализированными организациями, за свой счет без привлечения средств участников долевого строительства в составе Объекта, не являются Общим имуществом Объекта и могут быть переданы Застройщиком в собственность ресурсоснабжающих/эксплуатирующих организаций, а также на баланс соответствующим специализированным организациям, в том числе на безвозмездной основе, без согласия на это Участника долевого строительства.

11.7. Настоящим Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных (в том числе: фамилия, имя, отчество Участника долевого строительства, пол, место и дата рождения, паспортные данные (в том числе, серия, номер паспорта, кем и когда выдан, код подразделения), гражданство, адрес регистрации, почтовый адрес, контактные телефоны (основной и дополнительный), адрес электронной почты, данные о документах-основаниях приобретения прав на Объект долевого строительства (номер, дата и наименование сторон договора участия в долевом строительстве, номер, дата и наименование сторон договора уступки прав по договору долевого участия, номер, дата и наименование сторон Акта о приеме-передаче Объекта долевого строительства)) в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору и положений действующего законодательства РФ.

Участник долевого строительства, как субъект персональных данных дает согласие на совершение Застройщиком в качестве оператора персональных данных любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, а также передачу (предоставление) персональных данных страховой организации (обществу взаимного страхования), осуществляющей страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору, управляющей компании, а также органу, осуществляющему государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, и, при необходимости, иным организациям и государственным органам и органам местного самоуправления, с использованием баз данных, находящихся на территории Российской Федерации. Участник долевого строительства дает свое согласие на получение от Застройщика информационных и рекламных смс-сообщений по телефонам, указанным в Договоре.

Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение 7 (Семи) лет с даты его предоставления.

В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным Новым Участником долевого строительства.

11.8. На момент заключения Договора Застройщиком не заключен договор с другим лицом, кроме Участника долевого строительства, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этого лица на Объект долевого строительства.

11.9. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение суда в соответствии с действующим законодательством РФ с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий – в течение 1 (Одного) месяца с момента получения.

11.10. Каждая из сторон Договора обязуется рассматривать и принимать письменные решения в связи с обращениями другой стороны Договора, срок для рассмотрения и ответа Участника долевого строительства на обращения Застройщика пять рабочих дней, срок для рассмотрения и ответа Застройщика на обращение Участника долевого строительства 30 календарных дней, если иные сроки не установлены действующим законодательством РФ.

11.11. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

11.12. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства подтверждает, что перед подписанием настоящего Договора ознакомился с проектной декларацией и документами на строительство Объекта, местоположением Объекта с учётом окружающей обстановки, в связи с чем ему известны и понятны описание Объекта, его основные характеристики, включая состав и описание имущества. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает

заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка).

11.13. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах: один экземпляр для Застройщика, один для Участника долевого строительства, один экземпляр для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

12. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик

ООО "СЗ "Санно 1"

Юридический адрес: 108824, г.Москва, вн.тер.г. поселение Рязановское, ш. Остафьевское, д.12, к.1, помеш. 1Н

Фактический адрес: 108824, г.Москва, вн.тер.г. поселение Рязановское, ш. Остафьевское, д.12, к.1, помеш. 1Н

ОГРН 1197746216051

ИНН 9731034883, КПП 775101001,

в ПАО СБЕРБАНК Г. МОСКВА

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

Участник долевого строительства

ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости

«Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Юридический адрес: 123001, г. Москва, ул. Саловая-Кудринская, д. 32, стр. 1

Фактический адрес: 123001, г. Москва, ул. Саловая-Кудринская, д. 32, стр. 1

ОГРН 1027739292283

ИНН 7728142469 КПП 770301001,

р/с 40701810401850003069

в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва

к/с 30101810200000000593

БИК 044525593

13. Подписи Сторон

Подписывая настоящий договор Стороны согласовывают все условия, содержащиеся как в самом Договоре, так и в Приложениях № 1; 2, 3 к нему, и подтверждают, что проставление отдельных подписей под каждым приложением к Договору не требуется. Стороны также согласовывают, что все страницы настоящего Договора должны быть пронумерованы, прошиты и скреплены подписями Сторон на обороте последней страницы (на сшивке).

Представитель по доверенности

[Подпись]
Д.И. Евсигнеев



Представитель по доверенности

[Подпись]
Н.Н. Ангинов



Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ ИВНУ-5/33/17-1876874402 от "25" марта 2024г.

1.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Жилой многоквартирный дом № 33 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом №33,34,35, расположенный по строительному адресу: город Москва, п. Кокосово, вблизи д. Самино (Новомосковский административный округ), Комплексная жилищная застройка с объектами социальной и инженерной инфраструктуры. Этажная очередь строительства: 1-8 этаж - Жилой дом №33											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений в соответствии с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Номер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 33	1	3	17	2ком(Е)	46,51	46,51	23,29	0,00	6	177 294,57	8 245 970,37

Знак «с» в типе помещения (столбец 5) обозначает студию.

13	14
Наименование помещения	Площадь кв.м
Прихожая	5,40
Коридор	4,43
Кухня-ниша	6,19
Жилая комната_1	10,62
Жилая комната_2	12,67
С/У_1	2,20
С/У_2	3,04
Гардеробная	1,96

**1.2. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ
Объекта (Многоквартирного жилого дома №33)**

15	16
Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Жилой многоквартирный дом
Назначение	Жилое
Этажность	9 этажей (+ 1 подземный)
Общая площадь	8 058,83
Материал наружных стен	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	А
Сейсмостойкость	5 и менее баллов

Класс энергоэффективности Объекта, устанавливаемый органом государственного строительного надзора в заключении о соответствии построенного, реконструированного, прошедшего капитальный ремонт многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и/или энергетическом паспорте многоквартирного дома может отличаться от указанного в Договоре. Изменение класса энергоэффективности Объекта не является существенным изменением характеристик Объекта долевого строительства.

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ ИВНУ-5/33/17-1876874402 от "25" марта 2024г.

План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), на плане этажа Объекта в пределах секции (подъезда)

Секция 1
 Подъезд 1
 План 3 этажа



Настоящий план носит информационный характер и описывает ориентировочное положение Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа Объекта, а также отображает в графической форме (схема, чертеж) ориентировочное расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, террас, веранд (при наличии)).

Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства (при наличии), носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в настоящем плане.

Участник уведомлен и согласен с тем, что в ходе строительства Объекта могут быть изменены место нахождения в Объекте долевого строительства коммуникаций, их ограждающих конструкций и/или их площадь, в результате чего площадь Объекта долевого строительства (его частей) может также измениться.

Расположение, размеры, форма и количество дверных, оконных, балконных (при наличии) проемов, сантехнических изделий (при наличии), корин для кондиционеров в помещениях Объекта долевого строительства на момент заключения настоящего Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены (на усмотрение Застройщика).

Приложение № 3
к Договору участия в долевом строительстве
№ ИВНУ-5/33/17-1876874402 от "25" марта 2024г.

ОТДЕЛКА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Сторонами согласовано, что в Объекте долевого строительства выполняются следующие виды работ:

1. Общестроительные работы в соответствии с проектом и в объеме необходимом для получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, внутренние отделочные работы мест общего пользования (вестибюли, лифтовые холлы, тамбуры, коридоры входных групп жилых секций 1-го этажа, технические помещения, поэтажные лифтовые холлы и межквартирные коридоры, внутренние лестницы жилой части, технические и инженерные помещения), наружные отделочные работы, электромонтажные работы, установка лифтов, слаботочные системы и системы автоматизации, внутренние и наружные инженерные сети и работы по благоустройству – выполняются в объеме проекта, определяемом Застройщиком самостоятельно.

2. В Квартире выполняется следующая отделка по помещениям:

Кухня:

- стены: обои;
- потолки: натяжные;
- полы: ламинат;
- столярные изделия: дверь (в квартирах студиях, в помещениях кухнях-гостиных отсутствует).

Комната:

- стены: обои;
- потолки: натяжные;
- полы: ламинат;
- столярные изделия: дверь (в квартирах студиях, в помещениях кухнях-гостиных отсутствует).

Коридор:

- стены: обои;
- потолки: натяжные или ГКЛ;
- полы: ламинат;
- металлическая входная дверь.

Ванна, санузел:

- стены: отделка керамической плиткой;
- потолки: натяжные или ГКЛ;
- полы: отделка керамической плиткой (за исключением мест под ванной и иных скрытых мест);
- столярные изделия: дверь;

- сантехнические изделия: ванна, раковина, унитаз, смесители;

- приборы учета (счетчики) холодного и горячего водоснабжения;

Лоджия и/или Балкон (при наличии)

- Остекление (частичное, в объеме, определяемом Застройщиком);

Полы, стены, потолок - без отделки.

Стороны пришли к соглашению, что выбор отделочных материалов (вид, марка, производитель материалов и изделий, любые иные характеристики), включая сантехнические, столярные изделия и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее – «Материалы»), осуществляется Застройщиком самостоятельно. Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные сходные материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Квартиры, либо иным недостатком, делающим Квартиру непригодной для использования, и не является нарушением условий Договора.

Застройщик вправе по своему усмотрению изменять уровень отделки Квартиры, в т.ч. устанавливать в Квартире дополнительное оборудование либо иным образом изменять уровень отделки Квартиры.

Места установки любых изделий и оборудования, размер, марка и иные их характеристики определяются Застройщиком самостоятельно.

3. Гарантийный срок на отделочные работы и отделочные материалы, сантехнические и столярные изделия, указанные в настоящем Приложении, составляет 1 (один) год со дня передачи Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, либо составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) отделочных работ, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли

вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5. Гарантийный срок, установленный в настоящем Приложении, не распространяется на отделочные и иные работы, выполненные Участником долевого строительства, а также материалы, приобретенные им самостоятельно и использованные при производстве указанных работ.



Договор участия в долевом строительстве № ПРЛ-9/18/263-1876874403

Московская область

"25" марта 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Пригород Лесное», ОГРН 1137746376910, ИНН/КПП 7725790373/500301001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 142721, Московская область, г. Видное, деревня Михайлово, бульвар Литературный (Пригород Лесное мкр.), дом 4, помещение 629, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Саввина Александра Николаевича, действующего на основании доверенности, удостоверенной 19.04.2022 г. Незнамовой Ксенией Андреевной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Бойцовой Вероники Юрьевны, зарегистрированной в реестре за № 77/67-н/77-2022-1-1141, с одной стороны, и

ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость», ОГРН 1027739292283, ИНН/КПП 7728142469/770301001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1, в лице Антипова Николая Николаевича, действующего на основании доверенности № 246/23 от 22 декабря 2023 г., удостоверенной Гуляевой Ольгой Валериевной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Барановской Людмилы Игоревны, зарегистрированной в реестре за № 77/46-н/77-2023-17-1852, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**»

с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее — «**Договор**») о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. В Договоре используются следующие основные понятия:

Застройщик — юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

Участник долевого строительства — физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

Объект – Жилой многоквартирный дом № 18 расположенный по строительному адресу: Объект- Корпус №18, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Ленинский, Мисайлово деревня, «Жилой комплекс по адресу: Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыши, корпус 18».

Строительство Объекта осуществляется на следующем земельном участке:

земельный участок, общей площадью 38 336 кв.м. с кадастровым номером 50:21:0060103:13841, расположенный по адресу: Московская область, городской округ Ленинский, Мисайлово деревня, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: 2.6. многоэтажная жилая застройка, принадлежащий Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 29.05.2023 г. сделана запись №50:21:0060103:13841-50/128/2023-1 (далее – земельный участок).

Объект долевого строительства – это жилое помещение (квартира) с относящимися к ней летними помещениями (лоджиями и/или балконами и/или террасами), указанное в Приложениях № 1 и № 2 к Договору, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, и входящее в состав Объекта, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, размещенных на счете эскроу в уполномоченном банке.

Квартира (жилое помещение) - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме, имеющее характеристика по местоположению в секции Объекта, на этаже, по количеству комнат и площади (с относящимися к ней летними помещениями (лоджиями и/или балконами и/или террасами)) и проектный номер в соответствии с Приложениями № 1 и № 2 к Договору.

Общее имущество Объекта – помещения Объекта, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или нежилого) помещения в Объекте, состав которых установлен в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Правительством РФ. При возникновении права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Федеральный закон № 214-ФЗ - Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

Технический план – документ, подготовленный в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и регистрации прав на недвижимое имущество, в котором указаны сведения об Объекте как о многоквартирном доме, о находящихся в нем помещениях (жилых и нежилых), в том числе об Объекте долевого строительства, о помещениях, составляющих общее имущество в таком Объекте, а также иные сведения и характеристики помещений, необходимые для постановки на государственный кадастровый учет таких объектов недвижимости.

Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства – площадь Квартиры, определяемая в соответствии с проектной документацией и включающая в себя площадь всех помещений, в том числе площадь летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов, определенная в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.11.2016 г. № 854/пр. и указанная в Приложении № 1 к Договору.

Таким образом, для понимания Сторон Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (столбец 6 Приложения № 1 к Договору) складывается из:

- Общей площади жилого помещения (Квартиры) – Объекта долевого строительства, определяемой в соответствии с проектной документацией и соответствующей содержанию ч. 5 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (сумма площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас), далее – Общая площадь жилого помещения – Объекта долевого строительства (столбец 7 Приложения № 1 к Договору);

- площади балконов, лоджий, веранд и террас с понижающим коэффициентом, определенной в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.11.2016 г. № 854/пр (столбец 9 Приложения № 1 к Договору).

При определении Общей площади не учитываются любые отделочные работы, возведение перегородок/стен и любые иные работы, влияющие на изменение Общей площади Объекта долевого строительства.

1.2. Строительство Объекта ведется на основании Разрешения на строительство, выданного Министерством жилищной политики Московской области № RU50-21-25114-2023 от 04.10.2023 г.

1.3. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещена в сети «Интернет» по адресу: <https://naim.dом.pf/> и <https://samolet.ru/>.

2. Предмет Договора

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.2. Основные характеристики Объекта (многоквартирного жилого дома) и основные характеристики Объекта долевого строительства (жилого помещения), подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ, определяются в Приложении №1 к Договору.

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с выполнением Работ по отделке, указанных в Приложении № 3 к Договору.

2.3. Общая площадь жилого помещения (квартиры) – Объекта долевого строительства указывается в Приложении № 1 к Договору (столбец 7 Приложения № 1 к Договору) в соответствии с утвержденной проектной документацией Объекта и после ввода Объекта в эксплуатацию уточняется Сторонами в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства или в одностороннем Акте приема-передачи Объекта долевого строительства, составленном Застройщиком на основании Технического плана (технического паспорта, экспликации), подготовленного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

2.4. План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома определяется в Приложении № 2 к Договору.

2.5. Учитывая, что Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, Стороны согласовали, что срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства - в срок до **30.09.2026 года**

2.5.1. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

3. Цена Договора. Сроки и порядок ее оплаты

3.1. Цена Договора определяется как произведение указанных в Приложении № 1 к Договору стоимости 1 (одного) м2 Объекта долевого строительства (столбец 11), и Общей приведенной площади Объекта долевого строительства (столбец 6), и составляет сумму в размере **69 804 665,92 (Шестьдесят девять миллионов восемьсот четыре тысячи шестьсот шестьдесят пять) рублей 92 копейки**, НДС не облагается согласно п. 3 статьи 149 Налогового Кодекса РФ.

3.2. Цена Договора, указанная в п.3.1. настоящего Договора, оплачивается Участником долевого строительства следующим образом:

- за счет собственных средств в размере **69 804 665,92 (Шестьдесят девять миллионов восемьсот четыре тысячи шестьсот шестьдесят пять) рублей 92 копейки** в безналичном порядке в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств,

полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских;

Депонент – Участник долевого строительства;

Бенефициар – Застройщик Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Пригород.Лесное»;

Объект долевого строительства – Квартира, указанная в Приложении №1 настоящего Договора.

Депонируемая сумма: **69 804 665,92 (Шестидесят девять миллионов восемьсот четыре тысячи шестьсот шестьдесят пять) рублей 92 копейки.**

Срок условного депонирования денежных средств на счете эскроу – 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

Эскроу-агент обязан известить Застройщика об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу;

Депонируемая сумма подлежит перечислению Застройщику Эскроу-агентом не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, следующих документов:

- разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома;

Настоящим Стороны (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) заключить трехсторонний Договор счета эскроу (далее - Договор счета эскроу) на следующих условиях (оферта):

- Бенефициар и Депонент считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Акцептантом настоящей оферты путем открытия Акцептантом счета эскроу на имя Депонента не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения Акцептантом копии настоящего Договора;

Застройщик в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии отправляет Эскроу-агенту либо скан-копии настоящего Договора, зарегистрированного Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, либо скан-образ настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке и Выписку из Единого государственного реестра недвижимости в электронной форме, удостоверяющую государственную регистрацию настоящего Договора, путем электронного документооборота согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом. Все банковские комиссии и расходы по использованию счета эскроу несет Депонент.

Платеж по Договору осуществляется не ранее даты государственной регистрации Договора. Эскроу-агент в течение 1 рабочего дня уведомляет Застройщика (Бенефициара) о получении указанного платежа (Цены Договора) от Депонента. В Цену Договора не включены расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства.

3.3. Цена Договора изменяется в случаях, предусмотренных пунктами 3.4. и 3.5. Договора. В иных случаях Цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон.

3.4. Если после ввода Объекта в эксплуатацию на основании Технического плана (технического паспорта, экспликация) фактическая Общая площадь Объекта долевого строительства, определенная до начала выполнения отделочных работ в Объекте долевого строительства, превысит проектную Общую площадь Объекта долевого строительства, указанную в столбце 7 Приложения № 1 к Договору, в пределах не более чем на 5 % (Пять процента) включительно, Цена Объекта долевого строительства изменению не подлежит, и Стороны доплат или возврат денежных средств в счет оплаты Цены Объекта долевого строительства не производят. Такое изменение площади не будет являться основанием предъявления Участником долевого строительства претензий к Застройщику.

В случае если изменение площади составит более чем 5 % (Пять процентов) по сравнению с проектной Общей площадью Объекта долевого строительства, указанной в столбце 7 Приложения № 1 к Договору, то Цена Договора соразмерно увеличивается, при этом в расчет берется только площадь, превышающая 5 % (Пять процентов) от проектной Общей площади Объекта долевого строительства.

3.5. Если после ввода Объекта в эксплуатацию на основании Технического плана (технического паспорта, экспликация) фактическая Общая площадь Объекта долевого строительства, определенная до начала выполнения отделочных работ в Объекте долевого строительства, окажется меньше проектной Общей площади Объекта долевого строительства, указанной в столбце 7 Приложения № 1 к Договору, в пределах не более чем на 5 % (Пять процента) включительно, Цена Объекта изменению не подлежит, и Стороны доплат или возврата Цены Объекта долевого строительства не производят. Такое изменение площади не будет являться основанием предъявления Участником долевого строительства претензий к Застройщику.

В случае если изменение площади составит более чем 5 % (Пять процентов) по сравнению с проектной Общей площадью Объекта долевого строительства, указанной в столбце 7 Приложения № 1 к Договору, то Цена Договора соразмерно уменьшается, при этом в расчет берется только площадь, составляющая менее чем 5 % (Пять процентов) от проектной Общей площади Объекта долевого строительства.

3.6. Стороны пришли к соглашению, что отклонение фактической Общей площади Объекта долевого строительства (определенной в том числе с учетом п.1.1. настоящего Договора) от проектной, согласно п.п.3.4.,3.5.

Договора, не является отступлением от условий настоящего Договора (существенным недостатком), ухудшающим его качество, и не делает Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования.

3.7. В случае превышения Общей площади Объекта долевого строительства (п.3.4 настоящего Договора), указанной в Приложении № 1 к Договору, Участник долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней (если больший срок не указан Застройщиком) со дня получения сообщения о необходимости проведения окончательных расчетов, производит оплату соответствующей суммы по реквизитам, указанным Застройщиком. Оплата должна быть произведена до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.8. В случае уменьшения Общей площади Объекта долевого строительства (п.3.5 настоящего Договора), указанной в Приложении № 1 к Договору, возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня получения от Участника долевого строительства письменного заявления о возврате денежных средств путем перечисления денежных средств по реквизитам, указанным Участником долевого строительства в заявлении.

3.9. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику долевого строительства санкций, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ и разделом 8 Договора. Указанные санкции в цену Договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

4. Обязательства Сторон

4.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

4.1.1. Внести в полном объеме денежные средства, составляющие Цену Договора, на счет эскроу в уполномоченном банке в размере, порядке и сроки, указанные в разделе 3 настоящего Договора.

4.1.2. Имеет право уступать свои права и обязанности по Договору третьим лицам (полностью или в части), за исключением указанного в п.4.1.2.1 Договора, при соблюдении всех следующих условий:

- уступка прав и обязанностей по Договору допускается в период с момента государственной регистрации Договора до момента передачи Объекта долевого строительства по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи либо до момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства;

- уступка прав и обязанностей по Договору допускается при условии полной оплаты им цены Договора в порядке п. 3.2., или одновременно с переводом долга на Нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации;

уступка прав и обязанностей по Договору допускается при условии получения письменного предварительного согласия Застройщика на осуществление Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, уступки прав по Договору третьему лицу.

Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику сумму в размере 100 000 (сто тысяч) рублей 00 копеек в качестве платы за согласование Застройщиком Договора уступки права требования. Оплата указанной суммы производится Участником долевого строительства до момента получения такого согласования путем перечисления денежных средств на расчетный счет, предоставленный Застройщиком.

Участник долевого строительства обязан совместно с Новым участником долевого строительства обратиться за государственной регистрацией договора уступки прав в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав Участник долевого строительства обязуется передать Застройщику оригинал договора уступки и копию паспорта Нового участника долевого строительства, а также сообщить номер контактного телефона, адрес электронной почты Нового участника долевого строительства, фактический адрес проживания (если он отличается от адреса регистрации по месту жительства). В срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав Участник долевого строительства и Новый участник долевого строительства обязуются явиться в уполномоченный банк для внесения изменений о Новом участнике долевого строительства в договор на открытие счета эскроу.

4.1.2.1. Уступка, в т.ч. передача в залог, Участником долевого строительства права требования к Застройщику получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством РФ (в том числе, но не ограничиваясь: за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, срока устранения недостатков Объекта долевого строительства, штрафа за неудовлетворение требований потребителя, проценты за пользование денежными средствами Участника долевого строительства, а также любых иных неустоек и штрафных санкций), отдельно от уступки права требования получения Объекта долевого строительства запрещена.

4.1.2.2. Участник долевого строительства, совершивший уступку права требования получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций по настоящему Договору в нарушение положений п.4.1.2.1 Договора, обязуется по требованию Застройщика, в течение 10 (десяти) рабочих дней, оплатить Застройщику штраф в размере 30 (Тридцать) процентов от цены Договора, указанной в п. 3.1 Договора.

4.1.3. Обязуется после окончания строительных работ и получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта приступить к приемке Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, но в любом случае в срок не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты получения соответствующего сообщения от Застройщика о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также принять Объект долевого строительства в установленный в настоящем пункте срок.

При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, являющуюся приложением к Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе к одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком).

В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны одновременно с Актом приема-передачи подписывают Акт о несоответствии, включающий все имеющиеся у

Участника долевого строительства замечания к Объекту долевого строительства, выявленные при приемке Объекта долевого строительства и которые не препятствуют его использованию (несущественные недостатки).

Участник долевого строительства не вправе предъявлять в дальнейшем претензии относительно недостатков/дефектов Объекта долевого строительства, которые могли быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства (явные недостатки), но которые не были оговорены в Акте о несоответствии.

Наличие у Участника долевого строительства каких-либо денежных требований к Застройщику, в том числе по оплате неустоек, не является основанием для отказа Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи.

Застройщик обязуется устранить недостатки/дефекты, выявленные при передаче Объекта долевого строительства и указанные в Акте о несоответствии, в срок, указанный в п.5.6. настоящего Договора. При этом Участник долевого строительства обязуется обеспечить уполномоченным лицам Застройщика доступ в Объект долевого строительства для их устранения.

При уклонении, неявке и/или отказе Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства в вышеуказанный срок, Застройщик вправе не ранее, чем на пятнадцатый календарный день со дня получения Участником долевого строительства от Застройщика сообщения о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче составить односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства. При этом обязательство Застройщика передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства считается исполненным надлежащим образом с даты составления такого Акта.

Односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, либо если оператором почтовой связи письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в разделе 12 настоящего Договора почтовому адресу, а также в иных случаях, предусмотренных Договором.

Под отказом Участника долевого строительства от получения сообщения о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче Стороны договорились, в том числе понимать неявку Участника долевого строительства за получением корреспонденции в отделении связи.

Под уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Стороны договорились, в том числе понимать не подписание (отказ от подписания) Участником долевого строительства по любым причинам Акта приема-передачи Объекта долевого строительства при условии получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и отсутствия в Объекте долевого строительства недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования (т.е. существенных недостатков), согласно п.5.4. настоящего Договора.

В случае досрочной передачи Объекта долевого строительства Стороны применяют предусмотренный выше порядок передачи и исполнения необходимых для передачи обязательств, а также сроки составления одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

В случае отказа Участника долевого строительства от доплаты за увеличение площади Объекта долевого строительства Застройщик вправе при составлении одностороннего Акта приема-передачи указать в одностороннем Акте приема-передачи сумму задолженности Участника долевого строительства и требовать ее оплаты в судебном порядке.

С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства) Участник долевого строительства несет бремя по содержанию Объекта долевого строительства (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов в отношении Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта пропорционально доле Участника долевого строительства в общем имуществе), а также риск случайной гибели и случайного повреждения Объекта долевого строительства и находящегося в нем имущества и общего имущества Объекта.

В случае составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим Договором, датой передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и датой прекращения залога (возникшего на основании договора с уполномоченным банком) в отношении Объекта долевого строительства является дата составления Застройщиком такого одностороннего Акта приема-передачи. Односторонний Акт приема-передачи, составленный Застройщиком, направляется Участнику долевого строительства почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под роспись.

4.1.4. Обязуется не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос/установка перегородок, переустройство коммуникаций и т.п.) Объекта долевого строительства до получения им документа, подтверждающего государственную регистрацию права собственности на Квартиру. Под переустройством Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений). Ответственность за производство таких работ, в том числе по устранению последствий таких работ, полностью возлагается на Участника долевого строительства.

4.1.5. Обязуется не позднее даты подписания Акта приема-передачи (в том числе одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, составленного Застройщиком) заключить договор с управляющей организацией, осуществляющей функции управления Объектом, по которому надлежащим образом оплачивать коммунальные, эксплуатационные и иные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта, либо в случае избрания иного способа управления Объектом заключить все необходимые для его обслуживания, эксплуатации и управления договоры. Участник долевого строительства несет бремя содержания Объекта долевого строительства (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных

расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения Объекта долевого строительства с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в том числе с даты составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства - независимо от даты регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Уклонение Участника долевого строительства от заключения с управляющей компанией договора управления либо от договора обслуживания / эксплуатации при избрании иного способа управления Объектом не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по оплате коммунальных, эксплуатационных платежей и иных расходов, связанных с эксплуатацией жилого дома соразмерно площади Квартыры и соответствующей доли общего имущества в жилом доме с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе по одностороннему Акту приема-передачи, составленному Застройщиком).

4.1.5.1. В случае если Участник долевого строительства не выполнил свои обязательства по приемке Объекта долевого строительства в сроки, предусмотренные п. 4.1.3. настоящего Договора, Застройщик вправе требовать оплаты стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта (пропорционально площади Объекта долевого строительства в общем имуществе), за весь период просрочки в принятии Объекта долевого строительства, допущенной Участником долевого строительства начиная с даты составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи в соответствии с п.п. 4.1.3 настоящего Договора по тарифам (счетам) эксплуатирующей организации. Участник долевого строительства обязан выплатить Застройщику вычисленную сумму по оплате стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Застройщика.

4.1.6. Участник долевого строительства вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

4.1.7. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией Договора в договорные сроки.

4.1.8. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.1.9. Предоставить в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины, после получения Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи (в том числе одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком) произвести государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства, а также нести расходы, связанные с такой регистрацией.

4.1.10. Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

4.1.11. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора, указанной в п. 3.1 Договора (с учетом окончательного взаиморасчета в соответствии с п. 3.3 Договора), исполнения иных финансовых обязательств по Договору и приемки Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе составленному Застройщиком в одностороннем порядке).

4.1.12. Обязуется заключить с Застройщиком договор счета эскроу с другим уполномоченным банком, если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Объекта и государственной регистрации права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта.

4.1.13. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что нарушение условий эксплуатации Объекта (включая, но не ограничиваясь, размещение на фасаде Объекта внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта в местах, отличных от мест, предусмотренных проектной документацией.

4.1.14. Участник обязуется предоставить Застройщику доступ к Объекту долевого строительства для безвозмездного устранения недостатков, в случаях, предусмотренных п.5.2., 5.4 настоящего Договора

4.2. Права и обязанности Застройщика:

4.2.1. В срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить (создать) Объект, после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию при условии выполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по настоящему Договору в полном объеме передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком), в соответствии с условиями Договора;

4.2.2. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с условиями Договора, Разрешением на строительство и проектной документацией, а также с требованиями правовых актов; Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию Объекта, включая рабочую документацию, стандарты Застройщика, в том числе, но не ограничиваясь, в стандарт отделки помещений Застройщика.

4.2.3. Предоставлять Участнику долевого строительства по его требованию информацию о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства;

4.2.4. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

4.2.5. Выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором. В случае реорганизации Застройщика обеспечить правопреемственность договорных отношений Сторон и передать правопреемнику все права и обязанности по Договору.

4.2.6. Выполнять иные свои обязанности, возникшие как на основании Договора, так и в силу требований правовых актов.

4.2.7. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, в том числе по одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком в случае отказа, неявки или уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства.

4.2.8. Застройщик не принимает на себя обязательств по полной чистовой уборке Объекта долевого строительства.

4.2.9. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

4.2.10. В случае, если Участник долевого строительства отказывается/либо не отвечает в письменном виде на Уведомление Застройщика о предоставлении доступа к Объекту долевого строительства для устранения недостатков, в случае, предусмотренном п.4.1.14 настоящего Договора, Застройщик вправе не устранять данные недостатки до надлежащего предоставления доступа, а Участник долевого строительства не вправе требовать такого устранения.

5. Гарантии качества

5.1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

5.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведенных к ухудшению его качества, и делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать устранения недостатков любым из способов, предусмотренных действующим законодательством РФ.

5.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с даты подписания уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. При этом:

- гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче помещения в Объекте.

- гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя;

- гарантийный срок на отделочные работы указан в Приложении № 3 к настоящему Договору.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий или их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.4. При приемке Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства потребовать от Застройщика составления Акта о несоответствии, согласно п.4.1.3. настоящего Договора, в котором указываются все имеющиеся у Участника долевого строительства замечания к Объекту долевого строительства, выявленные при приемке Объекта долевого строительства и которые не препятствуют его использованию (несущественные недостатки/дефекты).

Стороны пришли к соглашению, что под существенным нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, понимается непригодность Объекта долевого строительства (Квартиры) в целом, либо каких-либо из его комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и Жилого дома аварийным и подлежащим сносу», утвержденным Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

В случае наличия спора между Участником долевого строительства и Застройщиком по качеству Объекта долевого строительства по требованию Застройщика или Участника долевого строительства может быть создана комиссия с участием Участника долевого строительства, Застройщика, Генподрядчика и Управляющей организации.

5.5. В случае неисполнения Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества, за исключением ответственности, возникающей из гарантийных обязательств, указанных в п. 5.3 настоящего Договора.

5.6. Стороны пришли к соглашению, что согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства срок для устранения недостатков Объекта долевого строительства, как выявленных при приемке Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, так и выявленных в течение гарантийного срока составляет 6 (Шесть) календарных месяцев с даты предоставления Участником долевого строительства доступа к Объекту долевого строительства. Застройщик вправе произвести устранение недостатков до истечения указанного срока.

Не допускается устранение силами Участника долевого строительства или привлеченных им третьих лиц тех недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства и находящегося в нем оборудования, обязательство по устранению которых принял на себя Застройщик. Нарушение данного правила влечет для Участника долевого строительства утрату права требовать от Застройщика обеспечения устранения недостатков, а расходы, понесенные на устранение недостатков, Застройщиком не возмещаются.

5.7. Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и ему понятно, что качество Объекта долевого строительства будет соответствовать требованиям стандартов и сводов правил (СП, СНиП, ГОСТ), включенных в Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденный Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 г. №815.

Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и ему понятно, что качество Объекта долевого строительства в отношении видов работ, не регламентированных в национальных стандартах и сводах правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 г. № 815 будет соответствовать требованиям проектной документации, включая рабочую документацию, а также стандартам Застройщика, размещенным на сайте www.samolet.ru.

Участник долевого строительства при подписании договора участия в долевом строительстве:

- уведомлен, что требования СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия», СП 71.13330.2017 СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия» и иные документы в области стандартизации не являются обязательными и применяются только на добровольной основе,

- ознакомлен и согласен с тем, что при строительстве Объекта долевого строительства Застройщик не применяет требования, применяемые на добровольной основе, включая СП 71.13330.2017 СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия», а применяет стандарты Застройщика, размещенные на сайте www.samolet.ru.

Перед подписанием настоящего договора, Участник долевого строительства ознакомился с содержанием проектной документации, стандартами качества Застройщика, в том числе, со стандартом отделки помещений Застройщика и подтверждает свое согласие на заключение настоящего Договора с учетом требований к качеству Объекта долевого строительства, указанных в проектной документации и стандартах Застройщика, размещенных на сайте www.samolet.ru.

5.8. В случае обращения Участника долевого строительства в суд с требованием о взыскании неустойки за нарушение Застройщиком сроков удовлетворения требований потребителя о безвозмездном устранении выявленных при передаче Объекта долевого строительства недостатков (в том случае, когда Объект долевого строительства принят Участником долевого строительства с такими недостатками) либо взыскании расходов на устранение недостатков, Стороны, приходят к соглашению, что размер такой неустойки за неудовлетворение требований потребителя определяется пунктом 1 ст. 23 Закона РФ от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» в виде неустойки, которую Застройщик, допустивший такие нарушения, уплачивает потребителю за каждый день просрочки в размере 1% (одного процента) стоимости расходов на устранение недостатков. При этом, ст. 28 ч.5 Закона РФ «О защите прав потребителей» не применяется.

5.9. В случае уплаты Застройщиком (добровольно или по решению суда) Участнику долевого строительства денежных средств на устранение строительных недостатков, включая, но не ограничиваясь: на замену оконных блоков, радиаторов отопления, входной двери и иных отделимых от Объекта долевого строительства элементов, Участник долевого строительства обязан передать Застройщику такие заменяемые элементы Объекта долевого строительства после их замены, но не позднее 30 календарных дней с момента осуществления такой выплаты.

6. Срок действия Договора. Государственная регистрация Договора

6.1. Договор, все изменения (дополнения) и уступка прав требований по нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 г. и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

6.2. Стороны обязуются обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора и открытия Участником долевого строительства счета-эскроу, в т.ч. представить в указанный срок все необходимые для регистрации Договора документы. Расходы по оплате государственной пошлины в связи с государственной регистрацией Договора Стороны несут в равных долях.

6.3. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных Договором, или прекращения его действия в иных случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и/или Договором. Положения пп. 4.1.2.1. - 4.1.2.2. Договора сохраняют свое действие после расторжения Договора.

6.4. Плановый срок окончания строительства Объекта, указанный в Разрешении на строительство, автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти. При этом указанный в Договоре срок передачи Объекта долевого строительства остается неизменным.

7. Изменение Договора и прекращение его действия

7.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.2. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по выполнению Сторонами своих обязательств по Договору;
- по решению суда;
- при одностороннем отказе Стороны в тех случаях, когда односторонний отказ допускается действующим законодательством.

7.3. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ, а именно:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца;
- неисполнения Застройщиком предусмотренных п. 5.2 Договора и соответствующих условий Договора обязанностей по устранению недостатков Объекта долевого строительства, приведших к ухудшению качества и делающих Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства Объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

- существенного изменения проектной документации Объекта, в том числе превышения допустимого изменения общей площади Объекта долевого строительства, установленного Договором;
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Объекта;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

В случае внесения изменений в Федеральный закон № 214-ФЗ в части оснований для одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора или оснований для расторжения договора по требованию Участника долевого строительства в судебном порядке, Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения Договора или предъявить требования о расторжении договора в судебном порядке только по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ в редакции, действующей на момент одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора или обращения Участника долевого строительства в суд.

7.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ в случаях:

- при единовременной оплате – в случае просрочки внесения денежных средств в течение более чем 2 (Два) месяца;
- при оплате путем внесения денежных средств в предусмотренный Договором период – в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения денежных средств, то есть нарушения срока внесения денежных средств более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения денежных средств в течение более чем 2 (Два) месяца;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

7.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон Договор считается прекратившим свое действие со дня направления другой стороне уведомления с мотивированным обоснованием причины отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.

В случае отсутствия оснований для расторжения Участником долевого строительства Договора в одностороннем внесудебном порядке Застройщик вправе отказаться в признании Договора расторгнутым и подтвердить продолжение действия Договора.

7.6. Снижение рыночной стоимости Объекта долевого строительства не является основанием для одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора.

7.7. В случае расторжения Договора по любой причине, денежные средства со счета-эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления Эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства, открытого в уполномоченном Банке. При заключении Договора счета-эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета-эскроу указанный номер счета, в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

7.8. Расторжение Договора влечет прекращение обязательств за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с расторжением Договора.

7.9. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

7.10. Фактически внесенные Участником долевого строительства денежные средства в счет уплаты Цены Договора возвращаются Эскроу-агентом/уполномоченным банком в порядке и срок, предусмотренными Договором эскроу счета.

8. Ответственность Сторон

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустойки (штрафов, пени), предусмотренных Договором, не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

8.2. В случае нарушения установленных Договором сроков оплаты Цены Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае зачисления Участником долевого строительства на счет-эскроу денежных средств в любом размере до государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанных действий (в том числе возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение пяти календарных дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора в связи с ненадлежащим исполнением Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены настоящего договора, а также в случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства при условии надлежащего исполнения Застройщиком предусмотренных настоящим Договором обязательств, Участник долевого строительства за счет собственных средств обязан оплатить Застройщику штраф в размере 15 (пятнадцать) процентов от Цены настоящего договора в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора, если соглашением Сторон не будет определен иной срок.

8.3. При невыполнении Участником долевого строительства обязательств, установленных в п. 3.2. Договора и соответствующих условий, установленных Договором, обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства не считаются просроченными. При этом Застройщик не несет ответственность за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

8.4. В случае нарушения обязанности по п. 4.1.4 Договора и соответствующих условий Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

8.5. Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору после ввода Объекта в эксплуатацию третьему лицу является основанием для продления срока исполнения обязательства Застройщиком в соответствии с п.4 ст.8 Федерального закона № 214-ФЗ. В указанном случае Застройщик обязан направить Новому участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче в течение 45 (сорока пяти) календарных дней с даты получения оригинала договора уступки в соответствии с п. 4.1.2 Договора.

Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору после **30.06.2026** третьему лицу является основанием для продления срока исполнения обязательства Застройщиком по передаче Объекта долевого строительства Новому участнику долевого строительства на два календарных месяца с даты получения оригинала договора уступки в соответствии с п.4.1.2. Договора.

8.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения сообщения о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактического исполнения Участником долевого строительства обязательства, что соответствует дате документа о передаче Объекта долевого строительства (дата акта приема-передачи, либо дата Одностороннего акта о передаче) от цены Договора за каждый день просрочки.

8.7. Суммы штрафных санкций (пени, штрафы), суммы убытков, подлежащих уплате/возмещению Участником долевого строительства, уплачиваются/возмещаются за счет собственных денежных средств ООО УК «Альфа-Капитал».

9. Обстоятельства непреодолимой силы

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

9.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору вследствие наступления вышеперечисленных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

9.3. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создалась невозможность исполнения обязательств вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, влечет за собой утрату для этой Стороны права ссылаться на такие обстоятельства в качестве оснований, освобождающих ее от ответственности по Договору.

9.4. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 1 (Одного) месяца, Стороны вправе расторгнуть Договор, предварительно урегулировав все спорные вопросы. В этом случае Стороны создают комиссию для рассмотрения своих финансовых взаимоотношений, состоящую из равного количества полномочных представителей обеих Сторон.

10. Дополнительные условия

10.1. По окончании строительства Объекту долевого строительства будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ. Площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению в соответствии с данными Технического плана. Почтовый адрес Объекта, номера Объекта долевого строительства и площадь Объекта долевого строительства по данным Технического плана указываются в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе одностороннем Акте приема-передачи Объекта долевого строительства, составленном Застройщиком).

10.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком) несет Застройщик.

10.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ.

11. Заключительные положения

11.1. Участник долевого строительства за свой счет осуществляет мероприятия, необходимые для государственной регистрации уступки права требования по Договору, а также права собственности и любых иных связанных с Договором регистрационных действий в отношении Объекта долевого строительства Участника долевого строительства.

11.2. Стороны соглашаются с тем, что сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче направляется Застройщиком Участнику долевого строительства в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в Договоре почтовому адресу или могут быть вручены Участнику долевого строительства лично под расписку. При этом, датой получения такого сообщения является:

день передачи сообщения Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку;

день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если сообщение отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника долевого строительства.

Застройщик вправе направить такое сообщение, составленное в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика, по адресу электронной почты Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре. При этом, датой получения такого сообщения является день отправки сообщения по электронной почте.

Застройщик вправе дополнительно направить такое сообщение Участнику долевого строительства посредством отправки СМС-сообщения на номер телефона Участника долевого строительства, указанные в разделе 12 настоящего Договора.

11.2.1. Стороны договорились о том, что сообщения/уведомления/письма по настоящему Договору, в т.ч. уведомления/сообщения/письма в адрес Участника долевого строительства об устранении замечаний и о необходимости приёма Объекта долевого строительства (за исключением сообщения, указанного в п.11.2. настоящего Договора) считаются надлежащими в случае направления их Застройщиком Участнику долевого строительства посредством электронной почты, а также посредством отправки СМС-сообщений на номер телефона Участника долевого строительства, указанные в разделе 12 настоящего Договора. При этом риск неполучения/несвоевременного ознакомления с таким уведомлением/сообщением/письмом лежит на Участнике долевого строительства.

11.2.2. Уведомления (сообщения, письма), указанные в п.п.11.2.,11.2.1. настоящего Договора, по усмотрению Застройщика и при наличии технической возможности могут быть составлены Застройщиком в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика.

11.3. В случае изменения адреса или других реквизитов (в том числе банковских) Участник долевого строительства обязан в десятидневный срок с даты соответствующих изменений письменно уведомить об этом Застройщика. В случае не уведомления Застройщик считается надлежащим образом исполнившим свои обязательства по отношению к Участнику долевого строительства, в том числе в части почтовых уведомлений, направленных по адресу, указанному в разделе 12 настоящего Договора.

При этом, Стороны пришли к соглашению, что в случае изменения места нахождения Застройщика, внесение изменений в настоящий Договор не требуется. Новое местонахождение Застройщика указывается в проектной декларации и информации о застройщике, размещенных на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф/>.

В случае получения Участником долевого строительства сообщения от Застройщика о необходимости предоставления сведений о банковских реквизитах для осуществления денежных расчетов, Участник долевого строительства обязуется предоставить указанные сведения в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения запроса. При этом, Участник долевого строительства несет ответственность за достоверность, правильность и актуальность предоставляемых им сведений.

11.4. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводит к изменению цены Договора за исключением случаев, предусмотренных в Договоре.

11.5. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Объекте и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов и других помещений жилого помещения (Квартиры) может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

Участник долевого строительства дает свое согласие на внесение изменений в проектную документацию, включая рабочую документацию, стандарты Застройщика, в том числе, но не ограничиваясь, в стандарт отделки помещений Застройщика.

11.6. Участник долевого строительства дает свое согласие на последующий залог земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, по договорам с кредитными учреждениями (в том числе для целей осуществления проектного финансирования) и иным договорам, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, на котором осуществляется строительство Объекта.

Характеристики земельного участка, указанные в п. 1.1. Договора могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Объекта.

Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на последующее (до и/или после ввода Объекта в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, когда такое изменение связано с разделом земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник долевого строительства дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ.

Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, включая раздел земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора и/или выдел из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договор, иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, а также на регистрацию права собственности Застройщика на вновь образованные земельные участки.

Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу согласие Участника долевого строительства сохраняет силу, получение нового согласия Нового участника долевого строительства не требуется.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику производить замену предмета залога (земельного участка, указанного в п.п. 1.1 Договора), при этом оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору о замене предмета залога не требуется.

Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, залог вновь образованного земельного участка на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора, не возникает.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на изменение вида разрешенного использования вновь образованного земельного участка на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на отчуждение вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, а также на передачу такого вновь образованного земельного участка в аренду, распоряжение или обременение Застройщиком такого земельного участка иным образом.

11.6.1 Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу не прекращает и не отменяет согласия Участника долевого строительства на изменение характеристик земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, на изменение предмета залога в отношении земельного участка, и иных согласий Участника долевого строительства, указанных в п.11.6 Договора. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу положения п.11.6 Договора распространяются на Нового Участника долевого строительства.

11.6.2 Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора подтверждает, что уведомлен о нахождении вблизи Объекта аэродромов Московской зоны воздушного движения, в связи с чем возможно шумовое воздействие от полетов воздушных судов на территорию размещения Объекта.

11.6.3 Участник долевого строительства путем подписания настоящего Договора выражает свое согласие на передачу внутридомовых и/или внутриплощадочных и/или внешних инженерных сетей, коммуникаций и иных необходимых объектов инфраструктуры (в т.ч. сетей и оборудования связи, оборудования и систем контроля управления доступом, домофонной связи и видеонаблюдения), построенных Застройщиком или иным лицом, в том числе специализированными организациями, за свой счет без привлечения средств участников долевого строительства в составе Объекта, в собственность ресурсоснабжающих/эксплуатирующих организаций, иных лиц, в том числе, специализированных организаций, построивших за свой счет без привлечения средств участников долевого строительства указанные выше сети и коммуникации, а также передачу на баланс указанным соответствующим лицам, в том числе, специализированным организациям, в том числе на безвозмездной основе.

Внешние, внутридомовые и/или внутриплощадочные инженерные сети, коммуникации и иные необходимые объекты инфраструктуры (в т.ч. сети и оборудование связи, оборудование и системы контроля управления доступом, домофонной связи и видеонаблюдения), построенные Застройщиком или иным лицом в том числе, специализированными организациями, за свой счет без привлечения средств участников долевого строительства в составе Объекта, не являются Общим имуществом Объекта и могут быть переданы Застройщиком в собственность ресурсоснабжающих/эксплуатирующих организаций, а также на баланс соответствующим специализированным организациям, в том числе на безвозмездной основе, без согласия на это Участника долевого строительства.

11.7. Настоящим Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных (в том числе: фамилия, имя, отчество Участника долевого строительства, пол, место и дата рождения, паспортные данные (в том числе, серия, номер паспорта, кем и когда выдан, код подразделения), гражданство, адрес регистрации, почтовый адрес, контактные телефоны (основной и дополнительный), адрес электронной почты, данные о документах-основаниях приобретения прав на Объект долевого строительства (номер, дата и наименование сторон договора участия в долевом строительстве, номер, дата и наименование сторон договора уступки прав по договору долевого участия, номер, дата и наименование сторон Акта о приеме-передаче Объекта долевого строительства)) в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору и положений действующего законодательства РФ.

Участник долевого строительства, как субъект персональных данных дает согласие на совершение Застройщиком в качестве оператора персональных данных любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, а также передачу (предоставление) персональных данных страховой организации (обществу взаимного страхования), осуществляющей страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору, управляющей компании, а также органу, осуществляющему государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, и, при необходимости, иным организациям и государственным органам и органам местного самоуправления, с использованием баз данных, находящихся на территории Российской Федерации. Участник долевого строительства дает свое согласие на получение от Застройщика информационных и рекламных смс-сообщений по телефонам, указанным в Договоре.

Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение 7 (Семи) лет с даты его предоставления.

В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным Новым Участником долевого строительства.

11.8. На момент заключения Договора Застройщиком не заключен договор с другим лицом, кроме Участника долевого строительства, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этого лица на Объект долевого строительства.

11.9. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение суда в соответствии с действующим законодательством РФ с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий – в течение 1 (Одного) месяца с момента получения.

11.10. Каждая из сторон Договора обязуется рассматривать и принимать письменные решения в связи с обращениями другой стороны Договора, срок для рассмотрения и ответа Участника долевого строительства на обращения Застройщика пять рабочих дней, срок для рассмотрения и ответа Застройщика на обращение Участника долевого строительства 30 календарных дней, если иные сроки не установлены действующим законодательством РФ.

11.11. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

11.12. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства подтверждает, что перед подписанием настоящего Договора ознакомился с проектной декларацией и документами на строительство Объекта, местоположением Объекта с учётом окружающей обстановки, в связи с чем ему известны и понятны описание Объекта, его основные характеристики, включая состав и описание имущества. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает

заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка).

11.13. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах: один экземпляр для Застройщика, один для Участника долевого строительства, один экземпляр для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

12. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик

ООО «СЗ «Пригород Лесное»
 Юридический адрес: 142721, Московская область, г. Видное, деревня Мисайлово, бульвар Литературный (Пригород Лесное мкр.), дом 4, помещение 629
 Фактический адрес: 142721, Московская область, г. Видное, деревня Мисайлово, бульвар Литературный (Пригород Лесное мкр.), дом 4, помещение 629
 ОГРН 1137746376910
 ИНН 7725790373, КПП 500301001,
 в ПАО СБЕРБАНК Г. МОСКВА
 к/с 30101810400000000225
 БИК 044525225

Участник долевого строительства

ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»
 Юридический адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
 Фактический адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
 ОГРН 1027739292283
 ИНН 7728142469 КПП 770301001,
 р/с 40701810401850003069
 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва
 к/с 30101810200000000593
 БИК 044525593

13. Подписи Сторон

Подписывая настоящий договор Стороны согласовывают все условия, содержащиеся как в самом Договоре, так и в Приложениях № 1, 2, 3 к нему, и подтверждают, что проставление отдельных подписей под каждым приложением к Договору не требуется. Стороны также согласовывают, что все страницы настоящего Договора должны быть пронумерованы, прошиты и скреплены подписями Сторон на обороте последней страницы (на шпильке).

Представитель по доверенности

А.Н. Саввин



Представитель по доверенности

И.Н. Антипов



Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ ПРД-9/18/263-1876874403 от "25" марта 2024г.

1.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Жилой многоквартирный дом № 18 расположенный по строительному адресу: Объект- Корпус №18, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Ленинский, Мисайлово д. деревня «Жилой комплекс по адресу: Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыча, корпус 18».

1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением поправочных коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответстви с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением поправочных коэффициентов, кв.м.	Номер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 18	2	10	263	2ком(Е)	37,72	37,72	22,71	0,00	7	141 375,42	5 332 683,01
№ 18	2	11	276	Студия	26,13	26,13	11,73	0,00	8	161 615,43	4 223 011,39
№ 18	2	11	277	2ком(Е)	32,89	32,89	20,50	0,00	9	152 567,33	5 017 939,79
№ 18	2	15	322	1ком	34,24	34,24	15,62	0,00	6	152 151,76	5 209 676,31
№ 18	3	8	411	2ком	50,82	50,82	27,11	0,00	5	138 133,22	7 019 930,36
№ 18	4	4	508	2ком(Е)	35,13	35,13	20,63	0,00	2	144 665,64	5 082 104,16
№ 18	4	4	510	Студия	22,81	22,81	10,20	0,00	4	165 325,03	3 771 064,08
№ 18	4	10	538	2ком(Е)	35,13	35,13	20,63	0,00	2	146 730,24	5 154 633,55
№ 18	5	8	597	2ком	57,52	57,52	28,80	0,00	1	136 207,38	7 834 648,58
№ 18	5	15	633	Студия	22,81	22,81	10,20	0,00	2	169 153,63	3 858 394,45
№ 18	6	4	660	1ком	32,21	32,21	10,05	0,00	6	148 915,41	4 796 565,58
№ 18	6	13	741	1ком	32,21	32,21	10,05	0,00	6	151 975,41	4 895 128,18
№ 18	7	4	815	Студия	22,81	22,81	10,20	0,00	11	164 879,53	3 760 982,23
№ 18	7	15	948	Студия	22,81	22,81	10,20	0,00	12	168 697,33	3 847 986,25
№ 18	Итого: 14 квартир				465,24						69 804 665,92

Знак «с» в типе помещения (столбец 5) обозначает студию.

1.2. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ
Объекта (Многokвартирного жилого дома №18)

15	16
Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Жилой многоквартирный дом
Назначение	Жилое
Этажность	15-17 этажей + 1 подземный этаж
Общая площадь	70 336,36
Материал наружных стен	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	Железобетонные
Класс энергоэффективности	A
Сейсмостойкость	5 и менее баллов

Класс энергоэффективности Объекта, устанавливаемый органом государственного строительного надзора в заключении о соответствии построенного, реконструированного, прошедшего капитальный ремонт многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и/или энергетическому паспорту многоквартирного дома может отличаться от указанного в Договоре. Изменение класса энергоэффективности Объекта не является существенным изменением характеристик Объекта долевого строительства.

Приложение № 2.1
к Договору участия в долевом строительстве
№ ПРД-9/18/263-1876874403 от "25" марта 2024г.

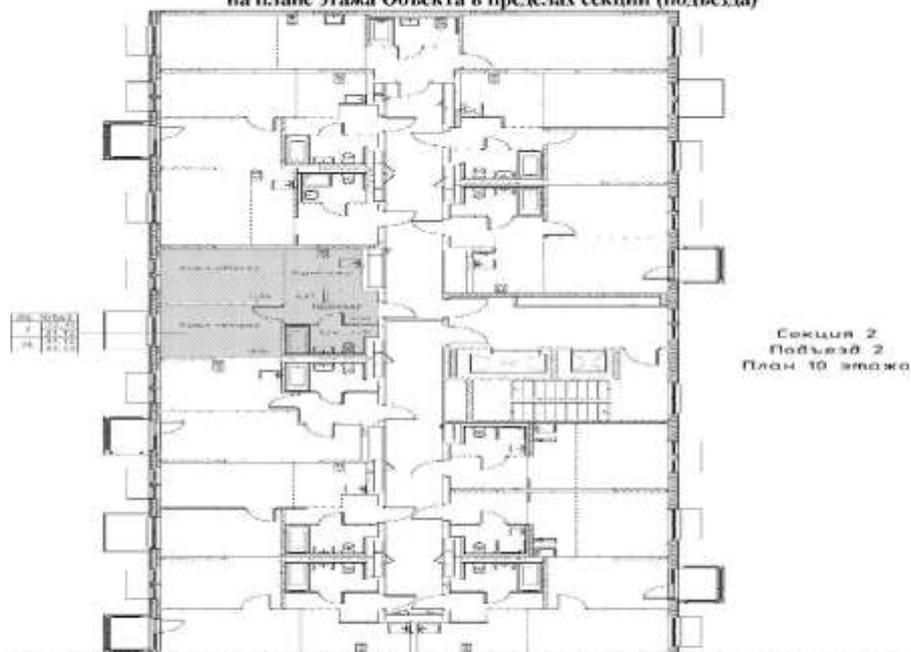
1.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Жилой многоквартирный дом № 18 расположенный по строительному адресу: Объект- Корпус №18, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Ленинский, Мисайлово деревня. «Жилой комплекс по адресу: Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыши, корпус 18».											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответстви с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Помер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 18	2	10	263	Знак(Е)	37,72	37,72	22,71	0,00	7	141 375,42	5 332 681,01

Знак «с» в типе помещения (столбец 5) обозначает студию.

13	14
Наименование помещения	Площадь кв.м
Прихожая	4,54
Кухня-ниша	6,37
Жилая комната_1	10,95
Жилая комната_2	11,76
С/У_1	4,10

2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), на плане этажа Объекта в пределах секции (подъезда)



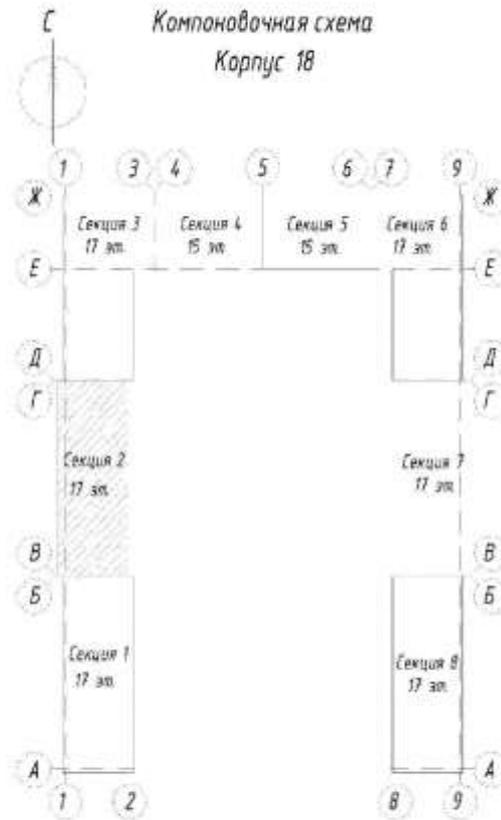
Настоящий план носит информационный характер и описывает ориентировочное положение Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа Объекта, а также отображает в графической форме (схема, чертеж) ориентировочное расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, террас, веранд (при наличии)).

Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства (при наличии), носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в настоящем плане.

Участник уведомлен и согласен с тем, что в ходе строительства Объекта могут быть изменены место нахождения в Объекте долевого строительства коммуникаций, их ограждающих конструкций и/или их площадь, в результате чего площадь Объекта долевого строительства (его частей) может также измениться.

Расположение, размеры, форма и количество дверных, оконных, балконных (при наличии) проемов, сантехнических изделий (при наличии), коринн для кондиционеров в помещениях Объекта долевого строительства на момент заключения настоящего Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены (на усмотрение Застройщика).

2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома



Приложение № 2.2
к Договору участия в долевом строительстве
№ ПРД-9/18/263-1876874403 от "25" марта 2024г.

1.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Жилой многоквартирный дом № 18 расположенный по строительному адресу: Объект- Корпус №18, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Ленинский, Мисайлово деревня. «Жилой комплекс по адресу: Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыши, корпус 18».											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Совладелец	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответстви с п.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Номер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 18	2	11	276	Студия	26,13	26,13	11,73	0,00	8	161 615,43	4 223 011,39

Знак «с» в типе помещения (столбец 5) обозначает студию.

13	14
Наименование помещения	Площадь кв.м
Студия	11,73
Прихожая	5,78
Кухня-ниша	5,52
С/У_1	3,10

2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), на плане этажа Объекта в пределах секции (подъезда)



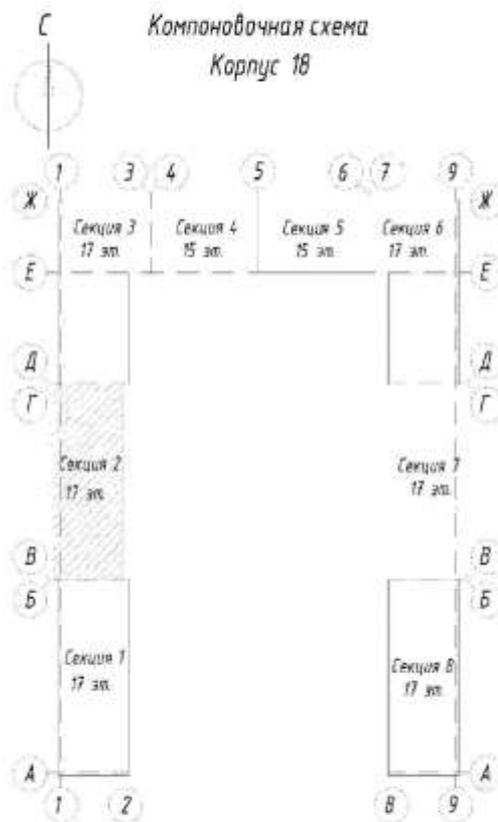
Настоящий план носит информационный характер и описывает ориентировочное положение Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа Объекта, а также отображает в графической форме (схема, чертеж) ориентировочное расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, террас, веранд (при наличии)).

Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства (при наличии), носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в настоящем плане.

Участник уведомлен и согласен с тем, что в ходе строительства Объекта могут быть изменены место нахождения в Объекте долевого строительства коммуникаций, их ограждающих конструкций и/или их площадь, в результате чего площадь Объекта долевого строительства (его частей) может также измениться.

Расположение, размеры, форма и количество дверных, оконных, балконных (при наличии) проемов, сантехнических изделий (при наличии), корин для кондиционеров в помещениях Объекта долевого строительства на момент заключения настоящего Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены (на усмотрение Застройщика).

2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома



Приложение № 2.3
к Договору участия в долевом строительстве
№ ПРД-9/18/263-1876874403 от "25" марта 2024г.

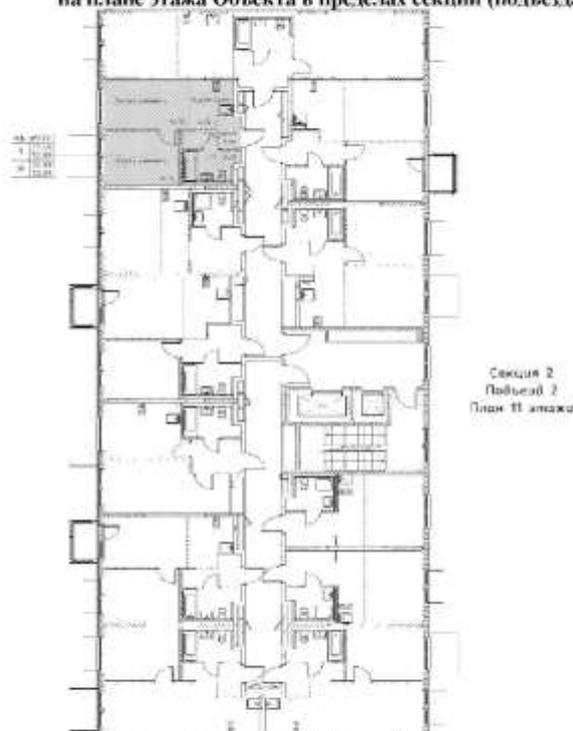
1.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Жилой многоквартирный дом № 18 расположенный по строительному адресу: Объект- Корпус №18, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Ленинский, Мисайлово деревня. «Жилой комплекс по адресу: Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Давыдовское, корпус 18».											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Совладелец	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений) в соответствии с п.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Помер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 18	2	11	277	2ком(Е)	32,89	32,89	20,50	0,00	9	152 567,33	5 017 939,79

Знак «с» в типе помещения (столбец 5) обозначает студию.

13	14
Наименование помещения	Площадь кв.м
Жилая комната_2	10,36
Жилая комната_1	10,14
Кухня-ниша	4,74
С/У_1	4,10
Прихожая	3,55

2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), на плане этажа Объекта в пределах секции (подъезда)



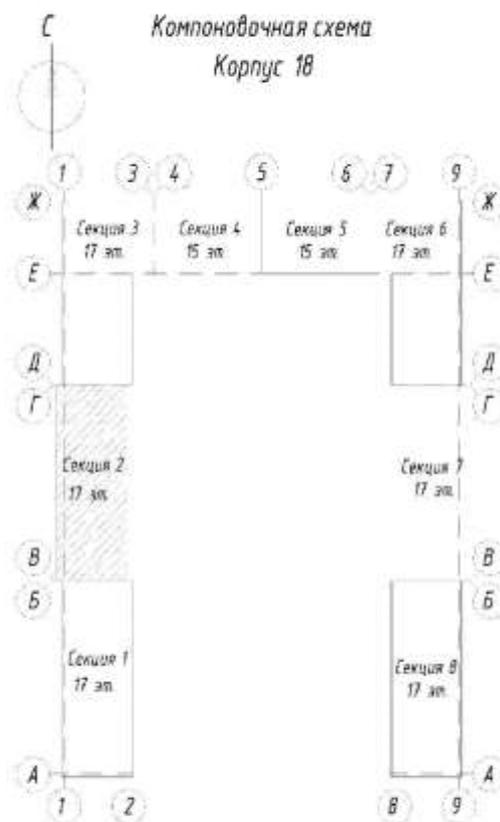
Настоящий план носит информационный характер и описывает ориентировочное положение Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа Объекта, а также отображает в графической форме (схема, чертеж) ориентировочное расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, террас, веранд (при наличии)).

Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства (при наличии), носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в настоящем плане.

Участник уведомлен и согласен с тем, что в ходе строительства Объекта могут быть изменены место нахождения в Объекте долевого строительства коммуникаций, их ограждающих конструкций и/или их площадь, в результате чего площадь Объекта долевого строительства (его частей) может также измениться.

Расположение, размеры, форма и количество дверных, оконных, балконных (при наличии) проемов, сантехнических изделий (при наличии), корин для кондиционеров в помещениях Объекта долевого строительства на момент заключения настоящего Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены (на усмотрение Застройщика).

2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома



Приложение № 2.4
к Договору участия в долевом строительстве
№ ПРД-9/18/263-1876874403 от "25" марта 2024г.

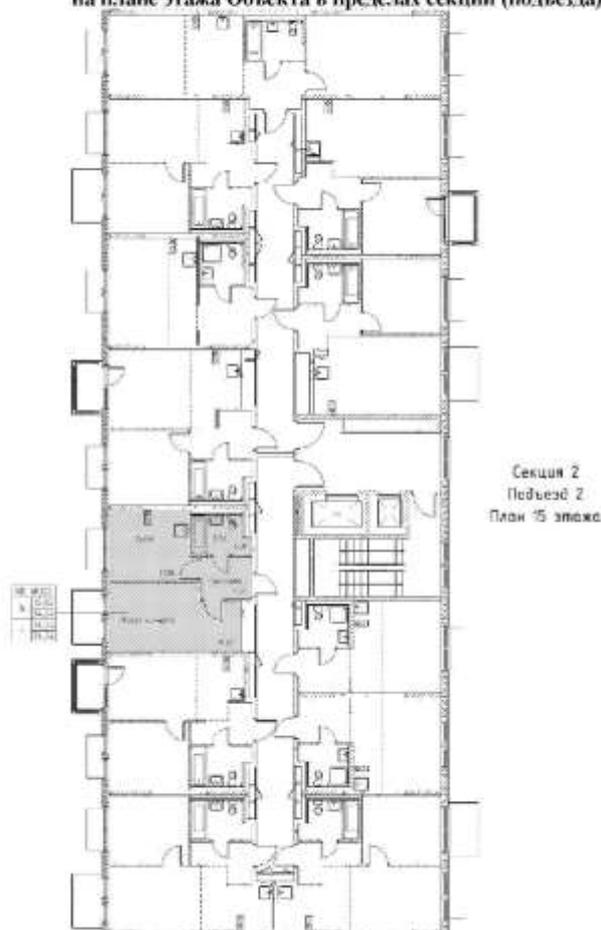
1.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Жилой многоквартирный дом № 18 расположенный по строительному адресу: Объект- Корпус №18, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Ленинский, Мисайлово деревня. «Жилой комплекс по адресу: Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыши, корпус 18».											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Совокуп	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответстви с п.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Номер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 18	2	15	322	Кварт	34,24	34,24	15,02	0,00	6	152 151,76	5 209 676,51

Знак «с» в типе помещения (столбец 5) обозначает студию.

13	14
Наименование помещения	Площадь кв.м
Жилая комната_1	15,02
Кухня	11,05
С/У_1	4,10
Прихожая	4,07

2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), на плане этажа Объекта в пределах секции (подъезда)



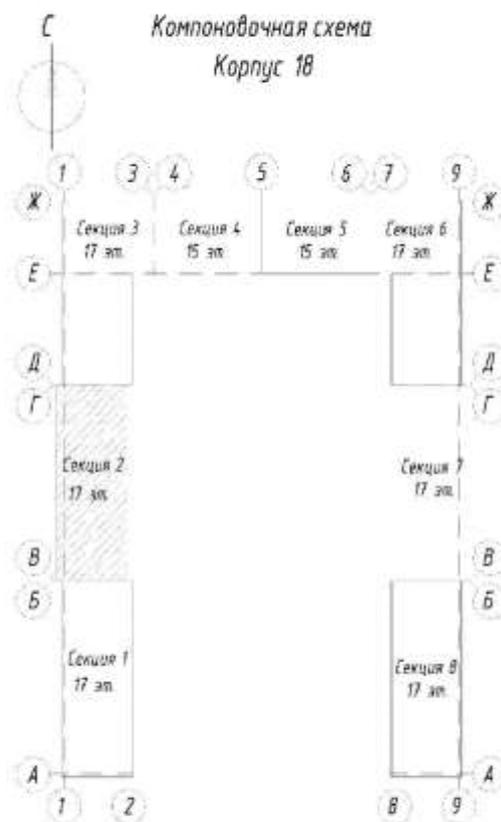
Настоящий план носит информационный характер и описывает ориентировочное положение Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа Объекта, а также отображает в графической форме (схема, чертеж) ориентировочное расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, террас, веранд (при наличии)).

Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства (при наличии), носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в настоящем плане.

Участник уведомлен и согласен с тем, что в ходе строительства Объекта могут быть изменены место нахождения в Объекте долевого строительства коммуникаций, их ограждающих конструкций и/или их площади, в результате чего площадь Объекта долевого строительства (его частей) может также измениться.

Расположение, размеры, форма и количество дверных, оконных, балконных (при наличии) проемов, сантехнических изделий (при наличии), корпусов для кондиционеров в помещениях Объекта долевого строительства на момент заключения настоящего Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены (на усмотрение Застройщика).

2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома



Приложение № 2.5
к Договору участия в долевом строительстве
№ ПРД-9/18/263-1876874403 от "25" марта 2024г.

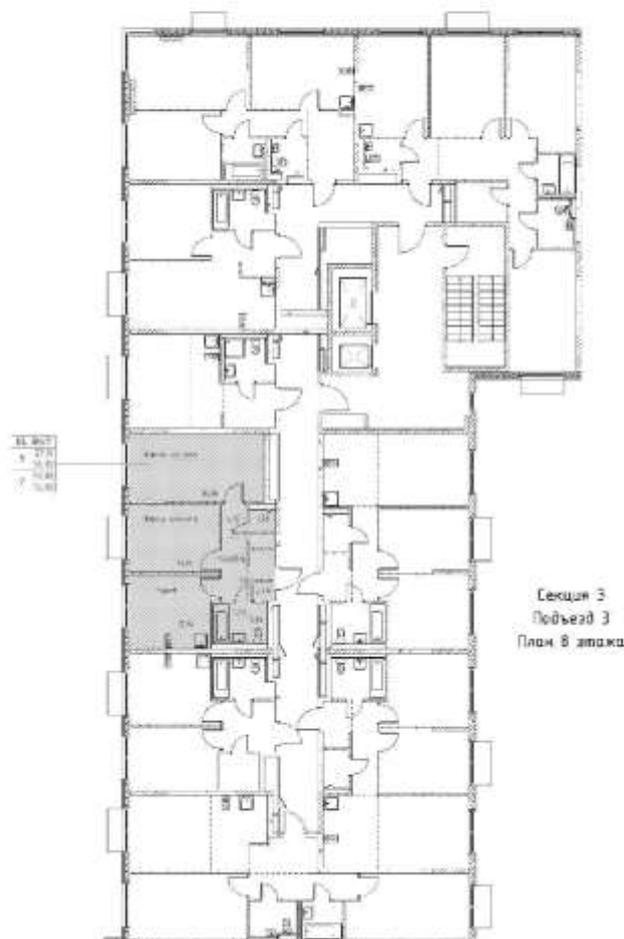
1.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Жилой многоквартирный дом № 18 расположенный по строительному адресу: Объект- Корпус №18, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Ленинский, Мисайлово деревня. «Жилой комплекс по адресу: Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыши, корпус 18».											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Совладелец	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответстви с п.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Помер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 18	3	8	411	2ком	50,82	50,82	27,11	0,00	5	138 133,22	7 019 930,56

Знак «с» в типе помещения (столбец 5) обозначает студию.

13	14
Наименование помещения	Площадь кв.м
Жилая комната_2	16,26
Кухня	10,98
Жилая комната_1	10,85
Коридор	4,50
С/У_1	3,96
Прихожая	2,49
Постирочная	1,78

2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), на плане этажа Объекта в пределах секции (подъезда)



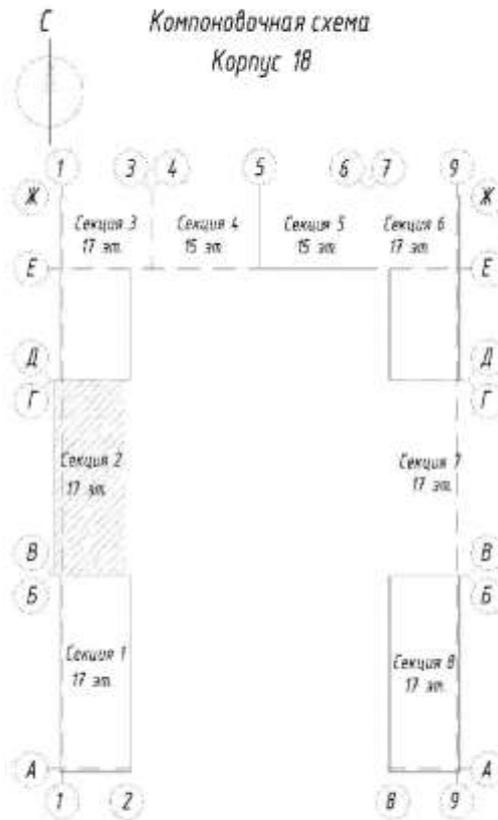
Настоящий план носит информационный характер и описывает ориентировочное положение Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа Объекта, а также отображает в графической форме (схема, чертёж) ориентировочное расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, террас, веранд (при наличии)).

Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства (при наличии), носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в настоящем плане.

Участник уведомлен и согласен с тем, что в ходе строительства Объекта могут быть изменены место нахождения в Объекте долевого строительства коммуникаций, их ограждающих конструкций и/или их площадь, в результате чего площадь Объекта долевого строительства (его частей) может также измениться.

Расположение, размеры, форма и количество дверных, оконных, балконных (при наличии) проемов, сантехнических изделий (при наличии), короны для кондиционеров в помещениях Объекта долевого строительства на момент заключения настоящего Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены (на усмотрение Застройщика).

2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома



Приложение № 2.6
к Договору участия в долевом строительстве
№ ПРД-9/18/263-1876874403 от "25" марта 2024г.

1.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Жилой многоквартирный дом № 18 расположенный по строительному адресу: Объект- Корпус №18, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Ленинский, Мисайлово деревня. «Жилой комплекс по адресу: Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыши, корпус 18».											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Совладелец	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответстви с п.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Помер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 18	4	4	508	2ком(Е)	35,13	35,13	26,63	0,00	2	144 665,64	5 082 104,16

Знак «с» в типе помещения (столбец 5) обозначает студию.

13	14
Наименование помещения	Площадь кв.м
Жилая комната_2	10,75
Жилая комната_1	9,88
Кухня-ниша	6,26
Прихожая	4,14
С/У_1	4,10

2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), на плане этажа Объекта в пределах секции (подъезда)

Секция 4
 Подъезд 4
 План 4 этажа



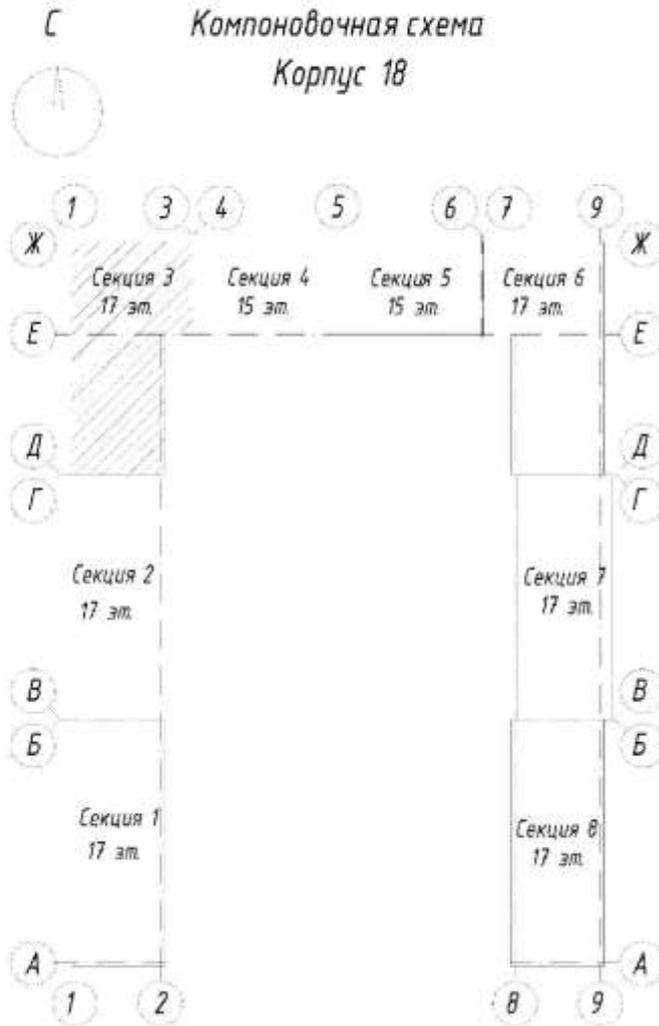
Настоящий план носит информационный характер и описывает ориентировочное положение Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа Объекта, а также отображает в графической форме (схема, чертеж) ориентировочное расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, террас, веранд (при наличии)).

Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства (при наличии), носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в настоящем плане.

Участник уведомлен и согласен с тем, что в ходе строительства Объекта могут быть изменены место нахождения в Объекте долевого строительства коммуникаций, их ограждающих конструкций и/или их площадь, в результате чего площадь Объекта долевого строительства (его частей) может также измениться.

Расположение, размеры, форма и количество дверных, оконных, балконных (при наличии) проемов, сантехнических изделий (при наличии), корин для кондиционеров в помещениях Объекта долевого строительства на момент заключения настоящего Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены (на усмотрение Застройщика).

2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома



Приложение № 2.7
к Договору участия в долевом строительстве
№ ПРД-9/18/263-1876874403 от "25" марта 2024г.

1.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Жилой многоквартирный дом № 18 расположенный по строительному адресу: Объект- Корпус №18, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Ленинский, Мисайлово деревня. «Жилой комплекс по адресу: Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыши, корпус 18».											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Совокуп	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответстви с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Номер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 18	4	4	510	Студия	22,81	22,81	10,20	0,00	4	165 325,03	3 771 064,08

Знак «с» в типе помещения (столбец 5) обозначает студию.

13	14
Наименование помещения	Площадь кв.м
Студия	10,20
Кухня-ниша	5,10
Прихожая	4,17
С/У_1	3,34

2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), на плане этажа Объекта в пределах секции (подъезда)

Секция 4
Подъезд 4
План 4 этажа



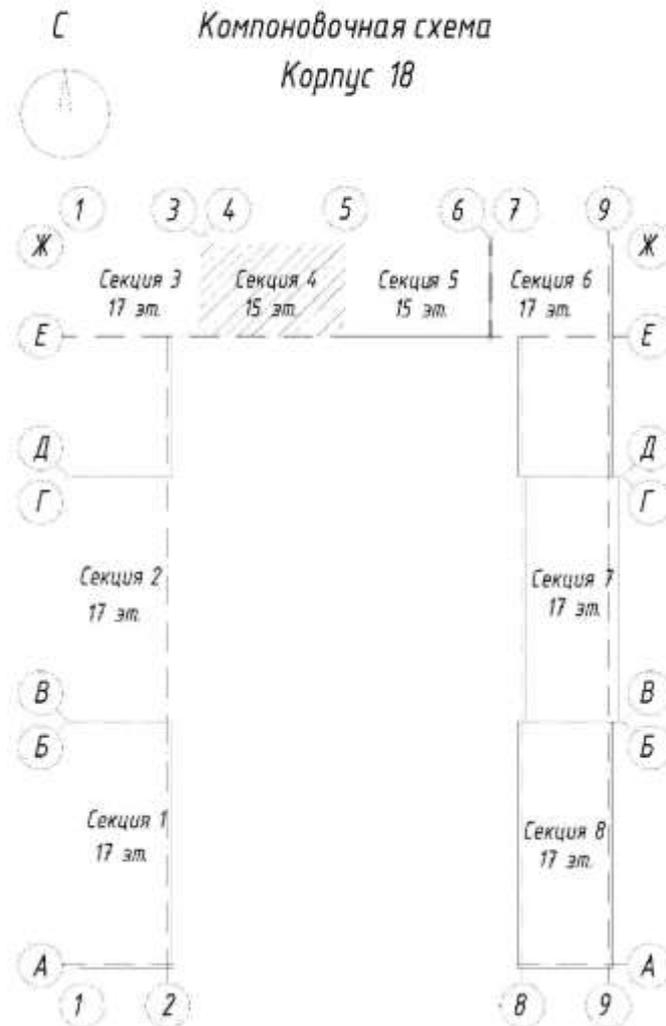
Настоящий план носит информационный характер и описывает ориентировочное положение Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа Объекта, а также отображает в графической форме (схема, чертеж) ориентировочное расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, террас, веранд (при наличии)).

Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства (при наличии), носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в настоящем плане.

Участник уведомлен и согласен с тем, что в ходе строительства Объекта могут быть изменены место нахождения в Объекте долевого строительства коммуникаций, их ограждающих конструкций и/или их площадь, в результате чего площадь Объекта долевого строительства (его частей) может также измениться.

Расположение, размеры, форма и количество дверных, оконных, балконных (при наличии) проемов, сантехнических изделий (при наличии), корин для кондиционеров в помещениях Объекта долевого строительства на момент заключения настоящего Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены (на усмотрение Застройщика).

2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома



Приложение № 2.8
к Договору участия в долевом строительстве
№ ПРД-9/18/263-1876874403 от "25" марта 2024г.

1.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

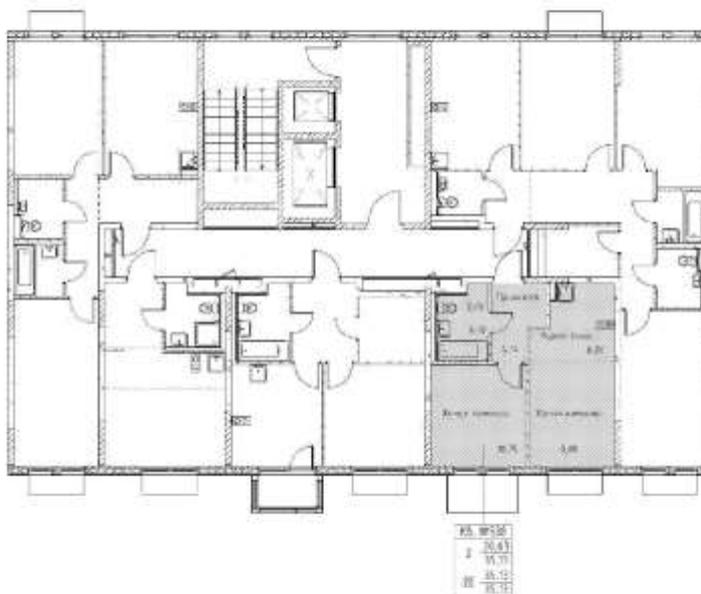
Жилой многоквартирный дом № 18 расположенный по строительному адресу: Объект- Корпус №18, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Ленинский, Мисайлово деревня. «Жилой комплекс по адресу: Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыши, корпус 18».											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Совладелец	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений) в соответствии с п.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Помер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 18	4	10	538	2ком(Е)	35,13	35,13	20,63	0,00	2	146 730,24	5 154 633,55

Знак «с» в типе помещения (столбец 5) обозначает студию.

13	14
Наименование помещения	Площадь кв.м
Жилая комната_2	10,75
Жилая комната_1	9,88
Кухня-ниша	6,26
Прихожая	4,14
С/У_1	4,10

2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), на плане этажа Объекта в пределах секции (подъезда)

Секция 4
 Подъезд 4
 План 10 этажа



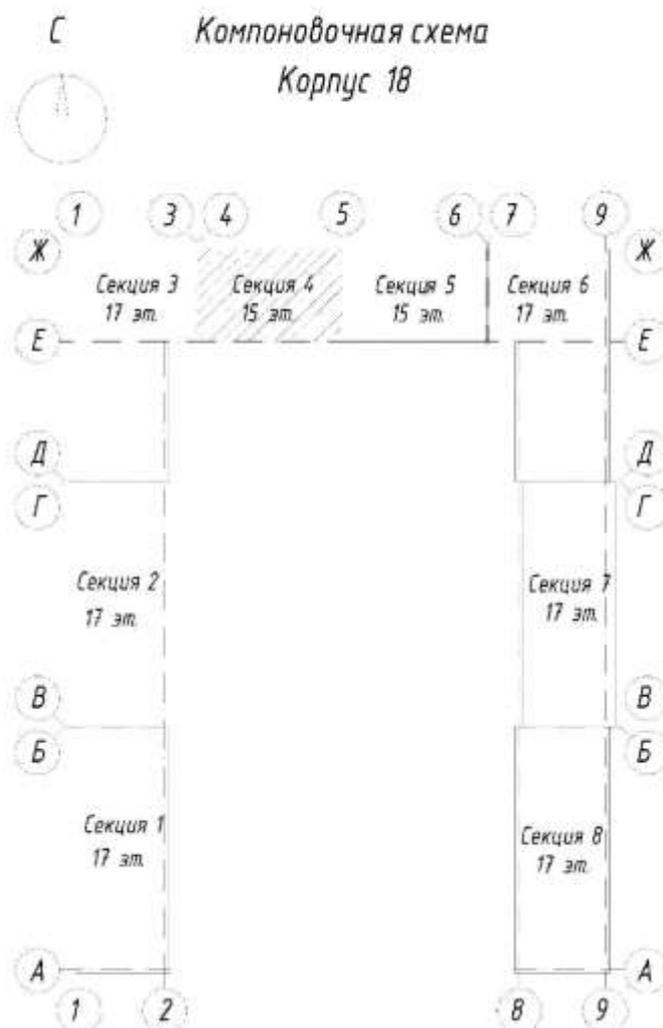
Настоящий план носит информационный характер и описывает ориентировочное положение Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа Объекта, а также отображает в графической форме (схема, чертеж) ориентировочное расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, террас, веранд (при наличии)).

Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства (при наличии), носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в настоящем плане.

Участник уведомлен и согласен с тем, что в ходе строительства Объекта могут быть изменены место нахождения в Объекте долевого строительства коммуникаций, их ограждающих конструкций и/или их площади, в результате чего площадь Объекта долевого строительства (его частей) может также измениться.

Расположение, размеры, форма и количество дверных, оконных, балконных (при наличии) проемов, сантехнических изделий (при наличии), коридор для кондиционеров в помещениях Объекта долевого строительства на момент заключения настоящего Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены (на усмотрение Застройщика).

2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома



Приложение № 2.9
к Договору участия в долевом строительстве
№ ПРД-9/18/263-1876874403 от "25" марта 2024г.

1.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Жилой многоквартирный дом № 18 расположенный по строительному адресу: Объект- Корпус №18, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Ленинский, Мисайлово деревня. «Жилой комплекс по адресу: Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыши, корпус 18»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Совладелец	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответстви с п.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Помер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 18	5	8	597	2ком	57,52	57,52	28,80	0,00	1	136 207,88	7 834 648,58

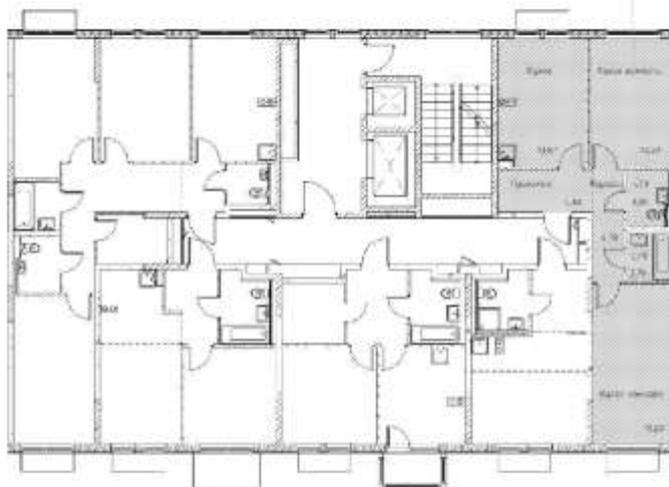
Знак «с» в типе помещения (столбец 5) обозначает студию.

13	14
Наименование помещения	Площадь кв.м
Жилая комната_2	15,60
Кухня	13,87
Жилая комната_1	13,20
Прихожая	4,88
Коридор	4,30
С/У_2	2,88
С/У_1	2,79

2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), на плане этажа Объекта в пределах секции (подъезда)

Секция 5
Подъезд 5
План 8 этажа

1	13.00
2	13.00



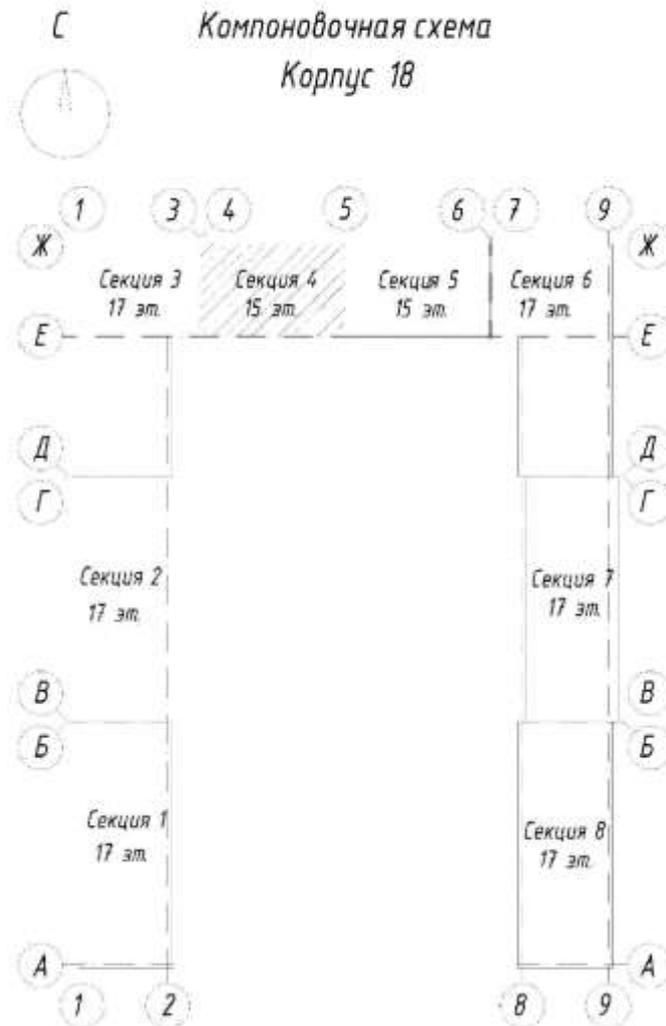
Настоящий план носит информационный характер и описывает ориентировочное положение Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа Объекта, а также отображает в графической форме (схема, чертеж) ориентировочное расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, террас, веранд (при наличии)).

Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства (при наличии), носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в настоящем плане.

Участник уведомлен и согласен с тем, что в ходе строительства Объекта могут быть изменены место нахождения в Объекте долевого строительства коммуникаций, их ограждающих конструкций и/или их площадь, в результате чего площадь Объекта долевого строительства (его частей) может также измениться.

Расположение, размеры, форма и количество дверных, оконных, балконных (при наличии) проемов, сантехнических изделий (при наличии), корзин для кондиционеров в помещениях Объекта долевого строительства на момент заключения настоящего Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены (на усмотрение Застройщика).

2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома



Приложение № 2.10
к Договору участия в долевом строительстве
№ ПРД-9/18/263-1876874403 от "25" марта 2024г.

1.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Жилой многоквартирный дом № 18 расположенный по строительному адресу: Объект- Корпус №18, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Ленинский, Мисайлово деревня. «Жилой комплекс по адресу: Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыши, корпус 18».											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответстви с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Номер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 18	5	15	633	Студия	22,81	22,81	10,20	0,00	2	169 153,63	3 888 394,45

Знак «с» в типе помещения (столбец 5) обозначает студию.

13	14
Наименование помещения	Площадь кв.м
Студия	10,20
Кухня-ниша	5,10
Прихожая	4,17
С/У_1	3,34

2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), на плане этажа Объекта в пределах секции (подъезда)

Секция 5
 Подъезд 5
 План 15 этажа



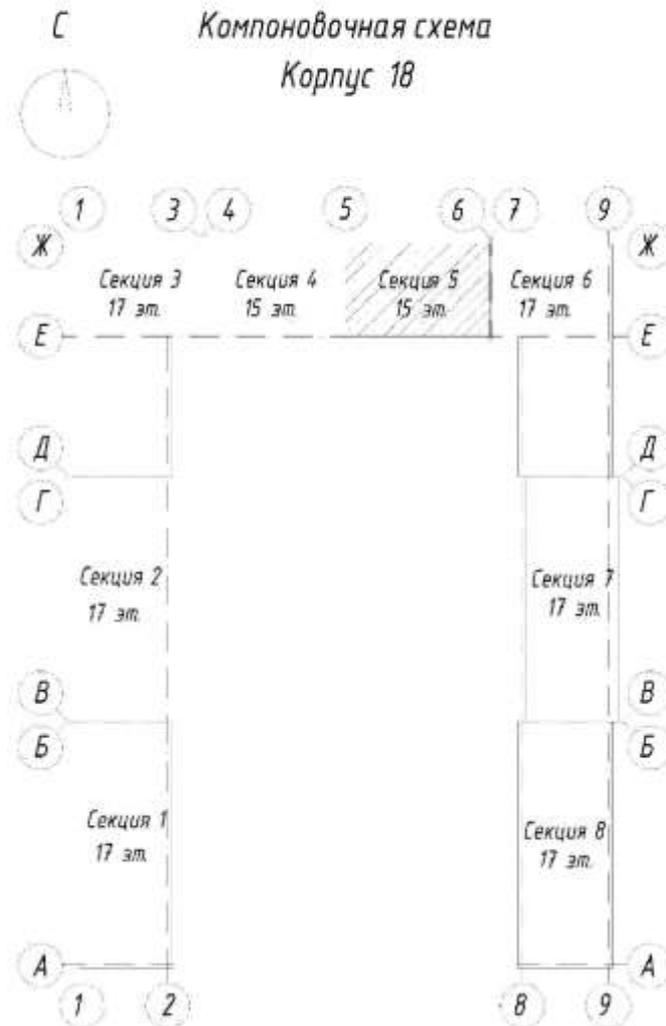
Настоящий план носит информационный характер и описывает ориентировочное положение Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа Объекта, а также отображает в графической форме (схема, чертеж) ориентировочное расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, террас, веранд (при наличии)).

Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, формы и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства (при наличии), носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в настоящем плане.

Участник уведомлен и согласен с тем, что в ходе строительства Объекта могут быть изменены место нахождения в Объекте долевого строительства коммуникаций, их ограждающих конструкций и/или их площади, в результате чего площадь Объекта долевого строительства (его частей) может также измениться.

Расположение, размеры, форма и количество дверных, оконных, балконных (при наличии) проемов, сантехнических изделий (при наличии), коридор для кондиционеров в помещениях Объекта долевого строительства на момент заключения настоящего Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены (на усмотрение Застройщика).

2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома



Приложение № 2.11
к Договору участия в долевом строительстве
№ ПРД-9/18/263-1876874403 от "25" марта 2024г.

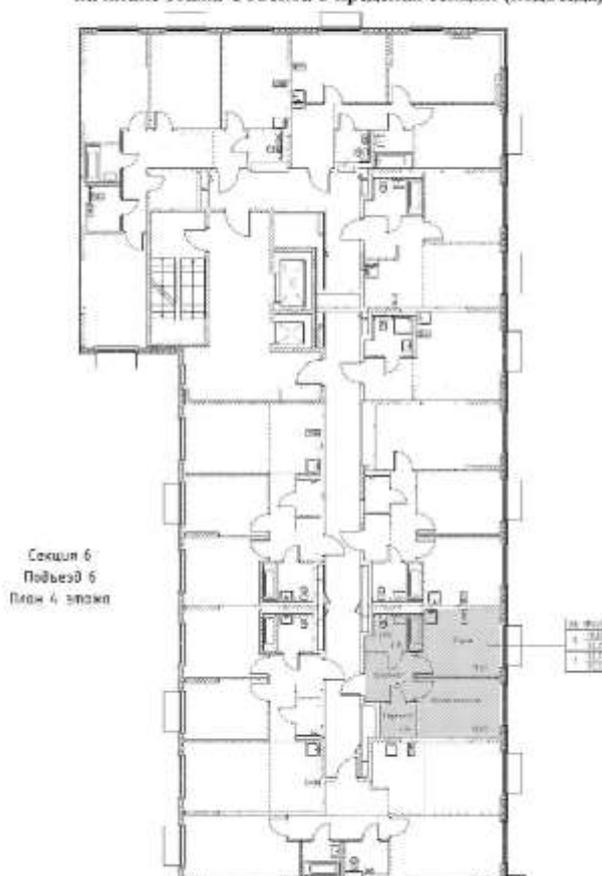
1.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Жилой многоквартирный дом № 18 расположенный по строительному адресу: Объект- Корпус №18, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Ленинский, Мисайлово деревня. «Жилой комплекс по адресу: Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыши, корпус 18».											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Совладелец	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответстви с п.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Номер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 18	6	4	660	Кварт	32,21	32,21	10,05	0,00	6	148 915,41	4 796 565,58

Знак «с» в типе помещения (столбец 5) обозначает студию.

13	14
Наименование помещения	Площадь кв.м
Кухня	10,69
Жилая комната_1	10,05
Прихожая	4,73
С/У_1	4,10
Гардероб	2,64

2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), на плане этажа Объекта в пределах секции (подъезда)



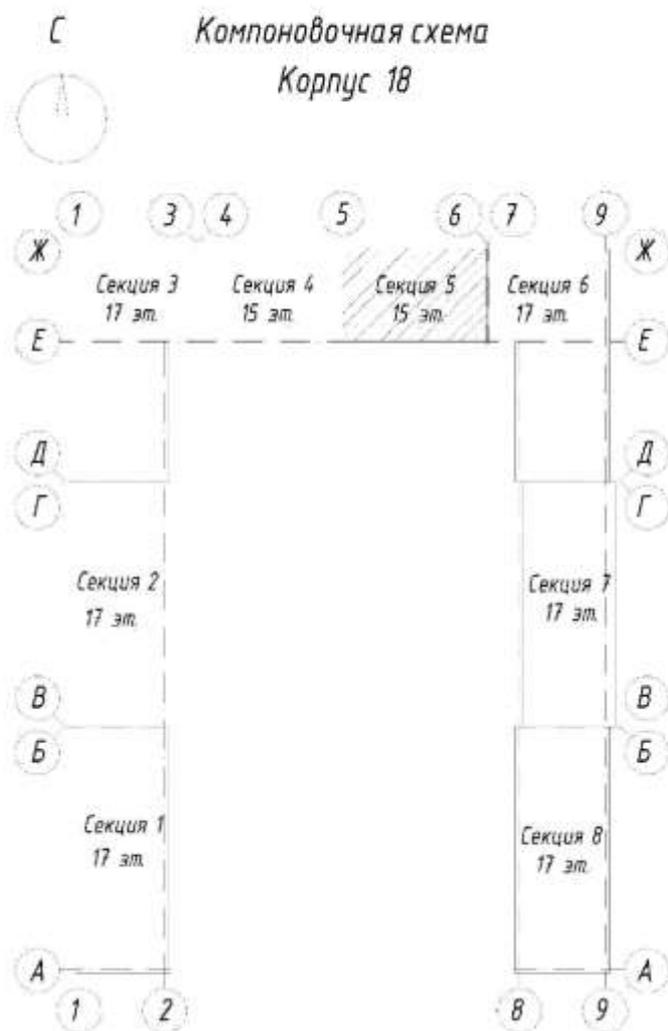
Настоящий план носит информационный характер и описывает ориентировочное положение Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа Объекта, а также отображает в графической форме (схема, чертеж) ориентировочное расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, террас, веранд (при наличии)).

Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства (при наличии), носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в настоящем плане.

Участник уведомлен и согласен с тем, что в ходе строительства Объекта могут быть изменены место нахождения в Объекте долевого строительства коммуникаций, их ограждающих конструкций и/или их площадь, в результате чего площадь Объекта долевого строительства (его частей) может также измениться.

Расположение, размеры, форма и количество дверных, оконных, балконных (при наличии) проемов, сантехнических изделий (при наличии), корзин для кондиционеров в помещениях Объекта долевого строительства на момент заключения настоящего Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены (на усмотрение Застройщика).

2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома



Приложение № 2.12
к Договору участия в долевом строительстве
№ ПРД-9/18/263-1876874403 от "25" марта 2024г.

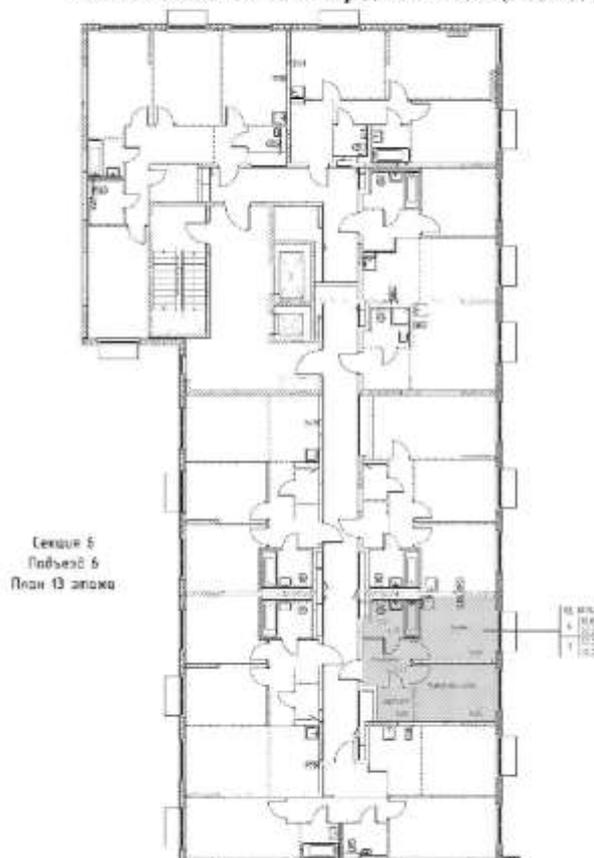
1.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Жилой многоквартирный дом № 18 расположенный по строительному адресу: Объект- Корпус №18, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Ленинский, Мисайлово деревня. «Жилой комплекс по адресу: Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыши, корпус 18».											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Совладелец	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответстви с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Номер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 18	6	13	741	Кварт	32,21	32,21	10,05	0,00	6	151 975,41	4 895 128,18

Знак «с» в типе помещения (столбец 5) обозначает студию.

13	14
Наименование помещения	Площадь кв.м
Кухня	10,69
Жилая комната_1	10,05
Прихожая	4,73
С/У_1	4,10
Гардероб	2,64

2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), на плане этажа Объекта в пределах секции (подъезда)



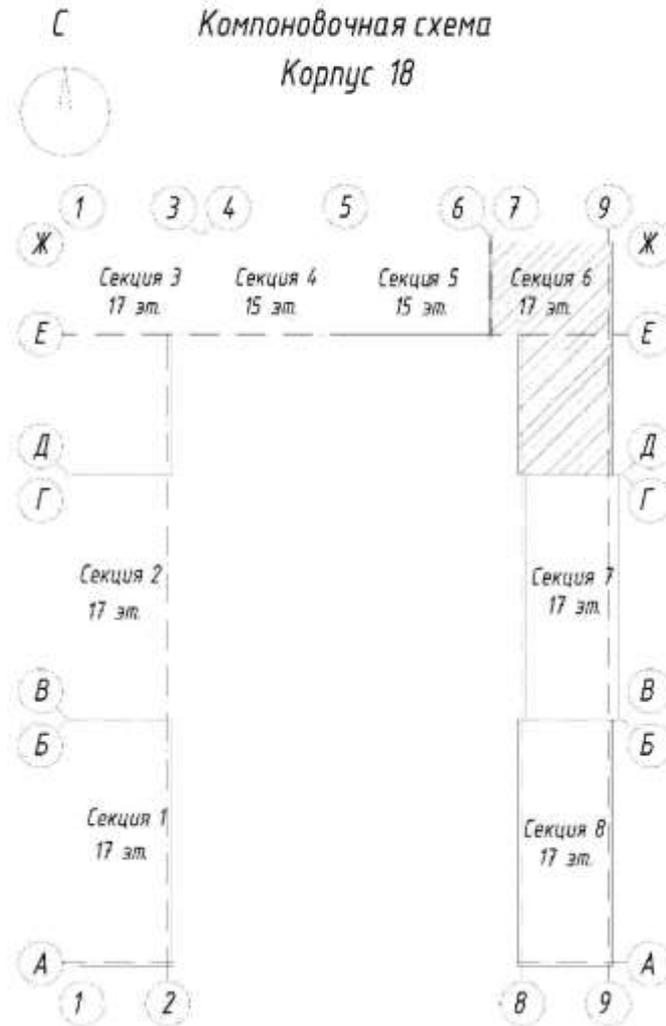
Настоящий план носит информационный характер и описывает ориентировочное положение Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа Объекта, а также отображает в графической форме (схема, чертеж) ориентировочное расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, террас, веранд (при наличии)).

Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства (при наличии), носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в настоящем плане.

Участник уведомлен и согласен с тем, что в ходе строительства Объекта могут быть изменены место нахождения в Объекте долевого строительства коммуникаций, их ограждающих конструкций и/или их площадь, в результате чего площадь Объекта долевого строительства (его частей) может также измениться.

Расположение, размеры, форма и количество дверных, оконных, балконных (при наличии) проемов, сантехнических изделий (при наличии), корзин для кондиционеров в помещениях Объекта долевого строительства на момент заключения настоящего Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены (на усмотрение Застройщика).

2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома



Приложение № 2.13
к Договору участия в долевом строительстве
№ ПРД-9/18/263-1876874403 от "25" марта 2024г.

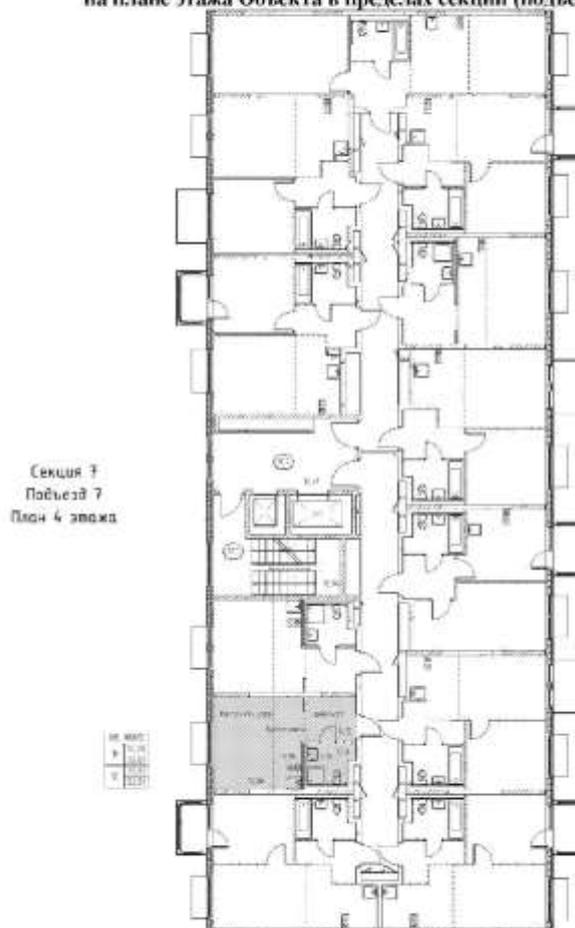
1.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Жилой многоквартирный дом № 18 расположенный по строительному адресу: Объект- Корпус №18, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Ленинский, Мисайлово деревня. «Жилой комплекс по адресу: Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыши, корпус 18».											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Совладелец	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответстви с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Номер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 18	7	4	815	Студия	22,81	22,81	10,20	0,00	11	164 879,53	3 760 982,23

Знак «с» в типе помещения (столбец 5) обозначает студию.

13	14
Наименование помещения	Площадь кв.м
Студия	10,20
Кухня-ниша	5,10
Прихожая	4,17
С/У_1	3,34

2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), на плане этажа Объекта в пределах секции (подъезда)



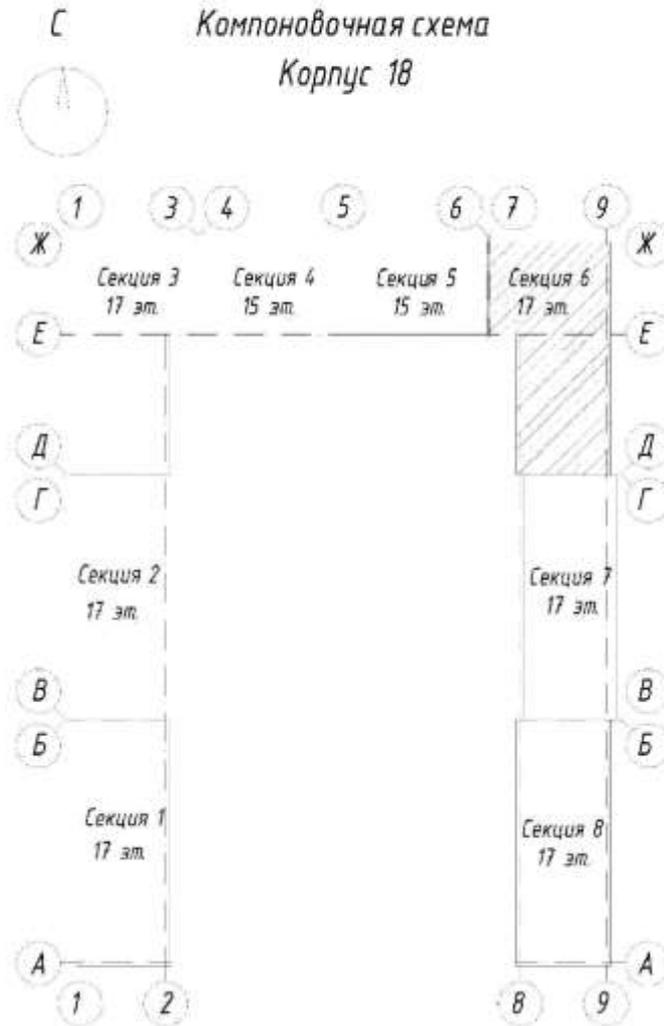
Настоящий план носит информационный характер и описывает ориентировочное положение Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа Объекта, а также отображает в графической форме (схема, чертеж) ориентировочное расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, террас, веранд (при наличии)).

Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства (при наличии), носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в настоящем плане.

Участник уведомлен и согласен с тем, что в ходе строительства Объекта могут быть изменены место нахождения в Объекте долевого строительства коммуникаций, их ограждающих конструкций и/или их площадь, в результате чего площадь Объекта долевого строительства (его частей) может также измениться.

Расположение, размеры, форма и количество дверных, оконных, балконных (при наличии) проемов, сантехнических изделий (при наличии), корин для кондиционеров в помещениях Объекта долевого строительства на момент заключения настоящего Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены (на усмотрение Застройщика).

2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома



Приложение № 2.14
к Договору участия в долевом строительстве
№ ПРД-9/18/263-1876874403 от "25" марта 2024г.

1.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Жилой многоквартирный дом № 18 расположенный по строительному адресу: Объект- Корпус №18, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Ленинский, Мисайлово деревня. «Жилой комплекс по адресу: Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыши, корпус 18».											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Совладелец	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответстви с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Номер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 18	7	15	948	Студия	22,81	22,81	10,20	0,00	12	168 697,33	3 847 986,25

Знак «с» в типе помещения (столбец 5) обозначает студию.

13	14
Наименование помещения	Площадь кв.м
Студия	10,20
Кухня-ниша	5,10
Прихожая	4,17
С/У_1	3,34

2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), на плане этажа Объекта в пределах секции (подъезда)



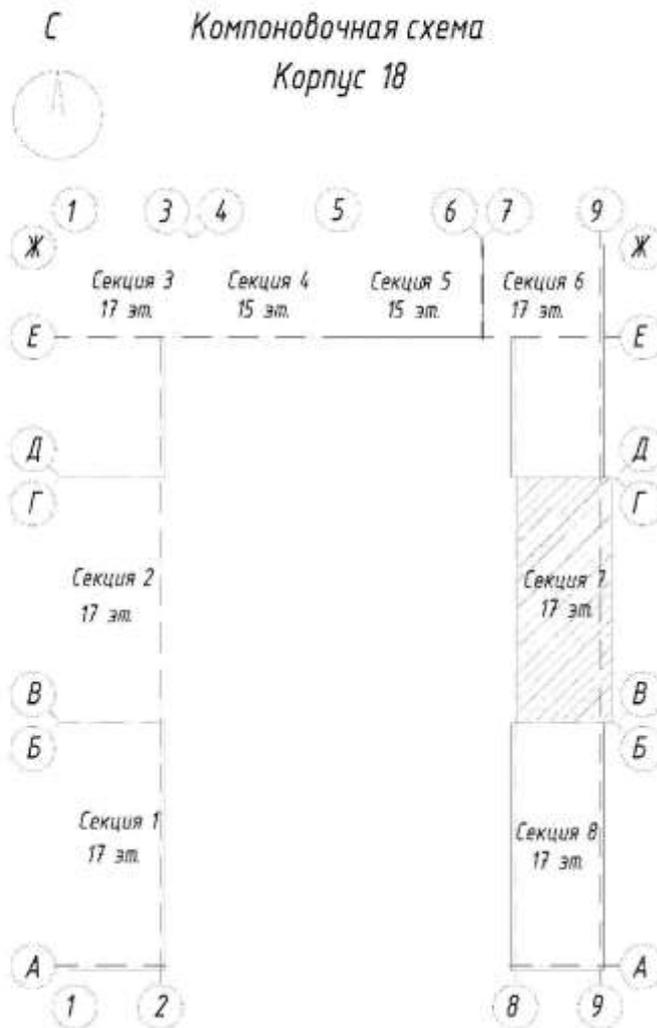
Настоящий план носит информационный характер и описывает ориентировочное положение Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа Объекта, а также отображает в графической форме (схема, чертеж) ориентировочное расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, террас, веранд (при наличии)).

Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства (при наличии), носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в настоящем плане.

Участник уведомлен и согласен с тем, что в ходе строительства Объекта могут быть изменены место нахождения в Объекте долевого строительства коммуникаций, их ограждающих конструкций и/или их площади, в результате чего площадь Объекта долевого строительства (его частей) может также измениться.

Расположение, размеры, форма и количество дверных, оконных, балконных (при наличии) проемов, сантехнических изделий (при наличии), коринн для кондиционеров в помещениях Объекта долевого строительства на момент заключения настоящего Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены (на усмотрение Застройщика).

2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома



Приложение № 3
к Договору участия в долевом строительстве
№ ПР.Л-9/18/263-1876874403 от "25" марта 2024г.

ОТДЕЛКА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Сторонами согласовано, что в Объекте долевого строительства выполняются следующие виды работ:

1. Общестроительные работы в соответствии с проектом и в объеме необходимом для получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, внутренние отделочные работы мест общего пользования (вестибюли, лифтовые холлы, тамбуры, коридоры входных групп жилых секций 1-го этажа, технические помещения, поэтажные лифтовые холлы и межквартирные коридоры, внутренние лестницы жилой части, технические и инженерные помещения), наружные отделочные работы, электромонтажные работы, установка лифтов, слаботочные системы и системы автоматизации, внутренние и наружные инженерные сети и работы по благоустройству – выполняются в объеме проекта, определяемом Застройщиком самостоятельно.

2. В Квартире выполняется следующая отделка по помещениям:

Кухня:

- стены: обои;
- потолки: натяжные;
- полы: ламинат;
- столярные изделия: дверь (в квартирах студиях, в помещениях кухнях-гостиных отсутствует).

Комната:

- стены: обои;
- потолки: натяжные;
- полы: ламинат;
- столярные изделия: дверь (в квартирах студиях, в помещениях кухнях-гостиных отсутствует).

Коридор:

- стены: обои;
- потолки: натяжные или ГКЛ;
- полы: ламинат;
- металлическая входная дверь.

Ванна, санузел:

- стены: отделка керамической плиткой;
- потолки: натяжные или ГКЛ;
- полы: отделка керамической плиткой (за исключением мест под ванной и иных скрытых мест);
- столярные изделия: дверь;
- сантехнические изделия: ванна, раковина, унитаз, смесители;
- приборы учета (счетчики) холодного и горячего водоснабжения;

Лоджия и/или Балкон (при наличии)

- Остекление (частичное, в объеме, определяемом Застройщиком);
- Полы, стены, потолок - без отделки.

Стороны пришли к соглашению, что выбор отделочных материалов (вид, марка, производитель материалов и изделий, любые иные характеристики), включая сантехнические, столярные изделия и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее – «Материалы»), осуществляется Застройщиком самостоятельно. Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные сходные материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Квартиры, либо иным недостатком, делающим Квартиру непригодной для использования, и не является нарушением условий Договора.

Застройщик вправе по своему усмотрению изменять уровень отделки Квартиры, в т.ч. устанавливать в Квартире дополнительное оборудование либо иным образом изменять уровень отделки Квартиры.

Места установки любых изделий и оборудования, размер, марка и иные их характеристики определяются Застройщиком самостоятельно.

3. Гарантийный срок на отделочные работы и отделочные материалы, сантехнические и столярные изделия, указанные в настоящем Приложении, составляет 1 (один) год со дня передачи Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, либо составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) отделочных работ, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по

эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5. Гарантийный срок, установленный в настоящем Приложении, не распространяется на отделочные и иные работы, выполненные Участником долевого строительства, а также материалы, приобретенные им самостоятельно и использованные при производстве указанных работ.



Договор участия в долевом строительстве № ТОМ-6/6.3/26-1876874400

Московская область

"25" марта 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Томилينو», ОГРН 1165027054059, ИНН/КПП 5027240182/502701001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 140060, Московская область, город Люберцы, пос. Мирный, ул. Пограничная, д. 33, оф. 6, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Есенчука Евгения Сергеевича, действующего на основании доверенности от 18 апреля 2022 года, удостоверенной Незнамовой Ксенией Андреевной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Бойцовой Вероники Юрьевны, зарегистрированной в реестре за № 77/67-н/77-2022-1-1133, с одной стороны, и

ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость», ОГРН 1027739292283, ИНН/КПП 7728142469/770301001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица : 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1 в лице Антитова Николая Николаевича, действующего на основании доверенности № 246/23 от 22 декабря 2023 г., удостоверенной Гуляевой Ольгой Валериевной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Барановской Людмилы Игоревны, зарегистрированной в реестре за № 77/46-н/77-2023-17-1852; именуемое в дальнейшем «**Участник долевого строительства**»

с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее — «**Договор**») о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. В Договоре используются следующие основные понятия:

Застройщик — юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

Участник долевого строительства — физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

Объект – Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Томилينو «Жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Томилينو, корпус 6.3, корпус 6.4».

Строительство Объекта осуществляется на следующем земельном участке:

земельный участок общей площадью 16 503 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0040602:5461, расположенный по адресу: Московская область, г. Люберцы, п. Томилينو, Российская Федерация, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, принадлежащий Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости, сделана запись регистрации права № 50:22:0040602:5461-50/215/2022-1 от 13.07.2022 г. (далее – земельный участок)

Объект долевого строительства – это жилое помещение (квартира) с относящимися к ней летними помещениями (лоджиями и/или балконами и/или террасами), указанное в Приложениях № 1 и № 2 к Договору, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, и входящее в состав Объекта, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, размещенных на счете эскроу в уполномоченном банке.

Квартира (жилое помещение) - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещению общего пользования в таком доме, имеющее характеристики по местоположению в секции Объекта, на этаже, по количеству комнат и площади (с относящимися к ней летними помещениями (лоджиями и/или балконами и/или террасами)) и проектный номер в соответствии с Приложениями № 1 и № 2 к Договору.

Общее имущество Объекта – помещения Объекта, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или нежилого) помещения в Объекте, состав которых установлен в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Правительством РФ. При возникновении права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Федеральный закон № 214-ФЗ - Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

Технический план – документ, подготовленный в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и регистрации прав на недвижимое имущество, в котором указаны сведения об Объекте как о многоквартирном доме, о находящихся в нем помещениях (жилых и нежилых), в том числе об Объекте долевого строительства, о помещениях, составляющих общее имущество в таком Объекте, а также иные сведения и характеристики помещений, необходимые для постановки на государственный кадастровый учет таких объектов недвижимости.

1

Заказчик: *ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»*

Отчет: *7051/0324*

Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства – площадь Квартиры, определяемая в соответствии с проектной документацией и включающая в себя площадь всех помещений, в том числе площадь летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов, определенная в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.11.2016 г. № 854/пр. и указанная в Приложении № 1 к Договору.

Таким образом, для понимания Сторон Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (столбец 6 Приложения № 1 к Договору) складывается из:

- Общей площади жилого помещения (Квартиры) – Объекта долевого строительства, определяемой в соответствии с проектной документацией и соответствующей содержанию ч. 5 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (сумма площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас), далее – Общая площадь жилого помещения – Объекта долевого строительства (столбец 7 Приложения № 1 к Договору);

- площади балконов, лоджий, веранд и террас с понижающим коэффициентом, определенной в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.11.2016 г. № 854/пр (столбец 9 Приложения № 1 к Договору).

При определении Общей площади не учитываются любые отделочные работы, возведение перегородок/стен и любые иные работы, влияющие на изменение Общей площади Объекта долевого строительства.

1.2. Строительство Объекта ведется на основании Разрешения на строительство № RU50-22-24958-2023 выданного Министерством жилищной политики Московской области 15.09.2023г.

1.3. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещена в сети «Интернет» по адресу: <https://naif.domej.ru/> и <https://samolet.ru/>.

2. Предмет Договора

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.2. Основные характеристики Объекта (многоквартирного жилого дома) и основные характеристики Объекта долевого строительства (жилого помещения), подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ, определяются в Приложении №1 к Договору.

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с выполнением Работ по отделке, указанных в Приложении № 3 к Договору.

2.3. Общая площадь жилого помещения (квартиры) – Объекта долевого строительства указывается в Приложении № 1 к Договору (столбец 7 Приложения № 1 к Договору) в соответствии с утвержденной проектной документацией Объекта и после ввода Объекта в эксплуатацию уточняется Сторонами в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства или в одностороннем Акте приема-передачи Объекта долевого строительства, составленном Застройщиком на основании Технического плана (технического паспорта, экспликации), подготовленного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

2.4. План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома определяется в Приложении № 2 к Договору.

2.5. Учитывая, что Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, Стороны согласовали, что срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства - не позднее **31.08.2026**

2.5.1. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

3. Цена Договора. Сроки и порядок ее оплаты

3.1. Цена Договора определяется как произведение указанных в Приложении № 1 к Договору стоимости 1 (одного) м2 Объекта долевого строительства (столбец 11), и Общей приведенной площади Объекта долевого строительства (столбец 6), и составляет сумму в размере **197 441 295,69 (Сто девяносто семь миллионов четыреста сорок одна тысяча двести девяносто пять) рублей 69 копеек**, НДС не облагается согласно п. 3 статьи 149 Налогового Кодекса РФ.

3.2. Цена Договора, указанная в п.3.1. настоящего Договора, оплачивается Участником долевого строительства следующим образом:

- за счет собственных средств в размере **197 441 295,69 (Сто девяносто семь миллионов четыреста сорок одна тысяча двести девяносто пять) рублей 69 копеек** в безналичном порядке в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в Публичное акционерное общество Банк ВТБ (сокращенное наименование Банк ВТБ), место нахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный пер., д. 11, лит. А; адрес электронной почты: info@vtb.ru, номер телефона: 8-800-100-24-24 (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства

(Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество Банк ВТБ (сокращенное наименование Банк ВТБ), место нахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный пер., д. 11, лит. А; адрес электронной почты: info@vtb.ru, номер телефона: 8-800-100-24-24;

Депонент – Участник долевого строительства;

Бенефициар – Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Томлинно»;

Объект долевого строительства – Квартира, указанная в Приложении №1 настоящего Договора

Депонируемая сумма: **197 441 295,69 (Сто девяносто семь миллионов четыреста сорок одна тысяча двести девяносто пять) рублей 69 копеек.**

Срок условного депонирования денежных средств на счете эскроу – 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

Эскроу-агент обязан известить Застройщика об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу;

Депонируемая сумма подлежит перечислению Застройщику Эскроу-агентом не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, следующих документов:

- разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома;

Настоящим Стороны (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) заключить трехсторонний Договор счета эскроу (далее - Договор счета эскроу) на следующих условиях (оферта):

-Бенефициар и Депонент считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Акцептантом настоящей оферты путем открытия Акцептантом счета эскроу на имя Депонента не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения Акцептантом копии настоящего Договора;

Застройщик в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии отправляет Эскроу-агенту либо скан-копии настоящего Договора, зарегистрированного Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, либо скан-образ настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке и Выписку из Единого государственного реестра недвижимости в электронной форме, удостоверяющую государственную регистрацию настоящего Договора, путем электронного документооборота согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом.

Все банковские комиссии и расходы по использованию счета эскроу несет Депонент.

Платеж по Договору осуществляется не ранее даты государственной регистрации Договора. Эскроу-агент в течение 1 рабочего дня уведомляет Застройщика (Бенефициара) о получении указанного платежа (Цены Договора) от Депонента. В Цену Договора не включены расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства.

3.3. Цена Договора изменяется в случаях, предусмотренных пунктами 3.4. и 3.5. Договора. В иных случаях Цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон.

3.4. Если после ввода Объекта в эксплуатацию на основании Технического плана (технического паспорта, экспликации) фактическая Общая площадь Объекта долевого строительства, определенная до начала выполнения отделочных работ в Объекте долевого строительства, превысит проектную Общую площадь Объекта долевого строительства, указанную в столбце 7 Приложения № 1 к Договору, в пределах не более чем на 5 % (Пять процента) включительно, Цена Объекта долевого строительства изменению не подлежит, и Стороны доплат или возврат денежных средств в счет оплаты Цены Объекта долевого строительства не производят. Такое изменение площади не будет являться основанием предъявления Участником долевого строительства претензий к Застройщику.

В случае если изменение площади составит более чем 5 % (Пять процентов) по сравнению с проектной Общей площадью Объекта долевого строительства, указанной в столбце 7 Приложения № 1 к Договору, то Цена Договора соразмерно увеличивается, при этом в расчет берется только площадь, превышающая 5 % (Пять процентов) от проектной Общей площади Объекта долевого строительства.

3.5. Если после ввода Объекта в эксплуатацию на основании Технического плана (технического паспорта, экспликации) фактическая Общая площадь Объекта долевого строительства, определенная до начала выполнения отделочных работ в Объекте долевого строительства, окажется меньше проектной Общей площади Объекта долевого строительства, указанной в столбце 7 Приложения № 1 к Договору, в пределах не более чем на 5 % (Пять процента) включительно, Цена Объекта долевого строительства изменению не подлежит, и Стороны доплат или возврата Цены Объекта долевого строительства не производят. Такое изменение площади не будет являться основанием предъявления Участником долевого строительства претензий к Застройщику.

В случае если изменение площади составит более чем 5 % (Пять процентов) по сравнению с проектной Общей площадью Объекта долевого строительства, указанной в столбце 7 Приложения № 1 к Договору, то Цена Договора соразмерно уменьшается, при этом в расчет берется только площадь, составляющая менее чем 5 % (Пять процентов) от проектной Общей площади Объекта долевого строительства.

3.6. Стороны пришли к соглашению, что отклонение фактической Общей площади Объекта долевого строительства (определенной в том числе с учетом п.1.1. настоящего Договора) от проектной, согласно п.п.3.4.,3.5.

Договора, не является отступлением от условий настоящего Договора (существенным недостатком), ухудшающим его качество, и не делает Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования.

3.7. В случае превышения Общей площади Объекта долевого строительства (п.3.4 настоящего Договора), указанной в Приложении № 1 к Договору, Участник долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней (если больший срок не указан Застройщиком) со дня получения сообщения о необходимости проведения окончательных расчетов, производит оплату соответствующей суммы по реквизитам, указанным Застройщиком. Оплата должна быть произведена до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.8. В случае уменьшения Общей площади Объекта долевого строительства (п.3.5 настоящего Договора), указанной в Приложении № 1 к Договору, возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня получения от Участника долевого строительства письменного заявления о возврате денежных средств путем перечисления денежных средств по реквизитам, указанным Участником долевого строительства в заявлении.

3.9. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику долевого строительства санкций, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ и разделом 8 Договора. Указанные санкции в цену Договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

4. Обязательства Сторон

4.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

4.1.1. Внести в полном объеме денежные средства, составляющие Цену Договора, на счет эскроу в уполномоченном банке в размере, порядке и сроки, указанные в разделе 3 настоящего Договора.

4.1.2. Имеет право уступать свои права и обязанности по Договору третьим лицам (полностью или в части), за исключением указанного в п.4.1.2.1 Договора, при соблюдении всех следующих условий:

- уступка прав и обязанностей по Договору допускается в период с момента государственной регистрации Договора до момента передачи Объекта долевого строительства по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи либо до момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства;

- уступка прав и обязанностей по Договору допускается при условии полной оплаты им цены Договора в порядке п. 3.2., или одновременно с переводом долга на Нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации;

уступка прав и обязанностей по Договору допускается при условии получения письменного предварительного согласия Застройщика на осуществление Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, уступки прав по Договору третьему лицу.

- Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику сумму в размере 100 000 (сто тысяч) рублей 00 копеек в качестве платы за согласование Застройщиком Договора уступки права требования. Оплата указанной суммы производится Участником долевого строительства до момента получения такого согласования путем перечисления денежных средств на расчетный счет, предоставленный Застройщиком.

Участник долевого строительства обязан совместно с Новым участником долевого строительства обратиться за государственной регистрацией договора уступки прав в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав Участник долевого строительства обязуется передать Застройщику оригинал договора уступки и копию паспорта Нового участника долевого строительства, а также сообщить номер контактного телефона, адрес электронной почты Нового участника долевого строительства, фактический адрес проживания (если он отличается от адреса регистрации по месту жительства). В срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав Участник долевого строительства и Новый участник долевого строительства обязуются явиться в уполномоченный банк для внесения изменений о Новом участнике долевого строительства в договор на открытие счета эскроу.

4.1.2.1. Уступка, в т.ч. передача в залог, Участником долевого строительства права требования к Застройщику получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством РФ (в том числе, но не ограничиваясь: за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, срока устранения недостатков Объекта долевого строительства, штрафа за неудовлетворение требований потребителя, проценты за пользование денежными средствами Участника долевого строительства, а также любых иных неустоек и штрафных санкций), отдельно от уступки права требования получения Объекта долевого строительства запрещена.

4.1.2.2. Участник долевого строительства, совершивший уступку права требования получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций по настоящему Договору в нарушение положений п.4.1.2.1 Договора, обязуется по требованию Застройщика, в течение 10 (десяти) рабочих дней, оплатить Застройщику штраф в размере 30 (Тридцать) процентов от цены Договора, указанной в п. 3.1 Договора.

4.1.3. Обязуется после окончания строительных работ и получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта приступить к приемке Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, но в любом случае в срок не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты получения соответствующего сообщения от Застройщика о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также принять Объект долевого строительства в установленный в настоящем пункте срок.

При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, являющуюся приложением к Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе к одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком).

В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны одновременно с Актом приема-передачи подписывают Акт о несоответствии, включающий все имеющиеся у

Участника долевого строительства замечания к Объекту долевого строительства, выявленные при приемке Объекта долевого строительства и которые не препятствуют его использованию (несущественные недостатки).

Участник долевого строительства не вправе предъявлять в дальнейшем претензии относительно недостатков/дефектов Объекта долевого строительства, которые могли быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства (явные недостатки), но которые не были оговорены в Акте о несоответствии.

Наличие у Участника долевого строительства каких-либо денежных требований к Застройщику, в том числе по оплате неустоек, не является основанием для отказа Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи.

Застройщик обязуется устранить недостатки/дефекты, выявленные при передаче Объекта долевого строительства и указанные в Акте о несоответствии, в срок, указанный в п.5.6. настоящего Договора. При этом Участник долевого строительства обязуется обеспечить уполномоченным лицам Застройщика доступ в Объект долевого строительства для их устранения.

При уклонении, неявке и/или отказе Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства в вышеуказанный срок, Застройщик вправе не ранее, чем на пятнадцатый календарный день со дня получения Участником долевого строительства от Застройщика сообщения о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче составить односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства. При этом обязательство Застройщика передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства считается исполненным надлежащим образом с даты составления такого Акта.

Односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, либо если оператором почтовой связи письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в разделе 12 настоящего Договора почтовому адресу, а также в иных случаях, предусмотренных Договором.

Под отказом Участника долевого строительства от получения сообщения о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче Стороны договорились, в том числе понимать неявку Участника долевого строительства за получением корреспонденции в отделении связи.

Под уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Стороны договорились, в том числе понимать не подписание (отказ от подписания) Участником долевого строительства по любым причинам Акта приема-передачи Объекта долевого строительства при условии получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и отсутствия в Объекте долевого строительства недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования (т.е. существенных недостатков), согласно п.5.4. настоящего Договора.

В случае досрочной передачи Объекта долевого строительства Стороны применяют предусмотренный выше порядок передачи и исполнения необходимых для передачи обязательств, а также сроки составления одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

В случае отказа Участника долевого строительства от доплаты за увеличение площади Объекта долевого строительства Застройщик вправе при составлении одностороннего Акта приема-передачи указать в одностороннем Акте приема-передачи сумму задолженности Участника долевого строительства и требовать ее оплаты в судебном порядке.

С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства) Участник долевого строительства несет бремя по содержанию Объекта долевого строительства (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов в отношении Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта пропорционально доле Участника долевого строительства в общем имуществе), а также риск случайной гибели и случайного повреждения Объекта долевого строительства и находящегося в нем имущества и общего имущества Объекта.

В случае составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим Договором, датой передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и датой прекращения залога (возникшего на основании договора с уполномоченным банком) в отношении Объекта долевого строительства является дата составления Застройщиком такого одностороннего Акта приема-передачи. Односторонний Акт приема-передачи, составленный Застройщиком, направляется Участнику долевого строительства почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под роспись.

4.1.4. Обязуется не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос/установка перегородок, переустройство коммуникаций и т.п.) Объекта долевого строительства до получения им документа, подтверждающего государственную регистрацию права собственности на Квартиру. Под переустройством Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений). Ответственность за производство таких работ, в том числе по устранению последствий таких работ, полностью возлагается на Участника долевого строительства.

4.1.5. Обязуется не позднее даты подписания Акта приема-передачи (в том числе одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, составленного Застройщиком) заключить договор с управляющей организацией, осуществляющей функции управления Объектом, по которому надлежащим образом оплачивать коммунальные, эксплуатационные и иные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта, либо в случае избрания иного способа управления Объектом заключить все необходимые для его обслуживания, эксплуатации и управления договоры. Участник долевого строительства несет бремя содержания Объекта долевого строительства (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных

расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения Объекта долевого строительства с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в том числе с даты составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства - независимо от даты регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Уклонение Участника долевого строительства от заключения с управляющей компанией договора управления либо от договора обслуживания / эксплуатации при избрании иного способа управления Объектом не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по оплате коммунальных, эксплуатационных платежей и иных расходов, связанных с эксплуатацией жилого дома соразмерно площади Квартыры и соответствующей доли общего имущества в жилом доме с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе по одностороннему Акту приема-передачи, составленному Застройщиком).

4.1.5.1. В случае если Участник долевого строительства не выполнил свои обязательства по приемке Объекта долевого строительства в сроки, предусмотренные п. 4.1.3. настоящего Договора, Застройщик вправе требовать оплаты стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта (пропорционально площади Объекта долевого строительства в общем имуществе), за весь период просрочки в принятии Объекта долевого строительства, допущенной Участником долевого строительства начиная с даты составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи в соответствии с п.п. 4.1.3 настоящего Договора по тарифам (счетам) эксплуатирующей организации. Участник долевого строительства обязан выплатить Застройщику вычисленную сумму по оплате стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Застройщика.

4.1.6. Участник долевого строительства вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

4.1.7. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией Договора в договорные сроки.

4.1.8. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.1.9. Предоставить в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины, после получения Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи (в том числе одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком) произвести государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства, а также нести расходы, связанные с такой регистрацией.

4.1.10. Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

4.1.11. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора, указанной в п. 3.1 Договора (с учетом окончательного взаиморасчета в соответствии с п. 3.3 Договора), исполнения иных финансовых обязательств по Договору и приемки Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе составленному Застройщиком в одностороннем порядке).

4.1.12. Обязуется заключить с Застройщиком договор счета эскроу с другим уполномоченным банком, если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Объекта и государственной регистрации права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта.

4.1.13. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что нарушение условий эксплуатации Объекта (включая, но не ограничиваясь, размещение на фасаде Объекта внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта в местах, отличных от мест, предусмотренных проектной документацией.

4.1.14. Участник обязуется предоставить Застройщику доступ к Объекту долевого строительства для безвозмездного устранения недостатков, в случаях, предусмотренных п.п. 5.2., 5.4 настоящего Договора

4.2. Права и обязанности Застройщика:

4.2.1. В срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить (создать) Объект, после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию при условии выполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по настоящему Договору в полном объеме передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком), в соответствии с условиями Договора;

4.2.2. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с условиями Договора, Разрешением на строительство и проектной документацией, а также с требованиями правовых актов; Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию Объекта, включая рабочую документацию, стандарты Застройщика, в том числе, но не ограничиваясь, в стандарт отделки помещений Застройщика.

4.2.3. Предоставлять Участнику долевого строительства по его требованию информацию о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства;

4.2.4. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

4.2.5. Выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором. В случае реорганизации Застройщика обеспечить правопреемственность договорных отношений Сторон и передать правопреемнику все права и обязанности по Договору.

4.2.6. Выполнять иные свои обязанности, возникшие как на основании Договора, так и в силу требований правовых актов.

4.2.7. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, в том числе по одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком в случае отказа, неявки или уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства.

4.2.8. Застройщик не принимает на себя обязательств по полной чистовой уборке Объекта долевого строительства.

4.2.9. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

4.2.10. В случае, если Участник долевого строительства отказывается/либо не отвечает в письменном виде на Уведомление Застройщика о предоставлении доступа к Объекту долевого строительства для устранения недостатков, в случае, предусмотренном п.4.1.14 настоящего Договора, Застройщик вправе не устранять данные недостатки до надлежащего предоставления доступа, а Участник долевого строительства не вправе требовать такого устранения.

5. Гарантии качества

5.1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

5.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведенных к ухудшению его качества, и делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

5.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с даты подписания уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. При этом:

- гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче помещения в Объекте.

- гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя;

- гарантийный срок на отделочные работы указан в Приложении № 3 к настоящему Договору.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий или их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.4. При приемке Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства потребовать от Застройщика составления Акта о несоответствии, согласно п.4.1.3. настоящего Договора, в котором указываются все имеющиеся у Участника долевого строительства замечания к Объекту долевого строительства, выявленные при приемке Объекта долевого строительства и которые не препятствуют его использованию (несущественные недостатки/дефекты).

Стороны пришли к соглашению, что под существенным нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, понимается непригодность Объекта долевого строительства (Квартиры) в целом, либо каких-либо из его комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и Жилого дома аварийным и подлежащим сносу», утвержденным Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

В случае наличия спора между Участником долевого строительства и Застройщиком по качеству Объекта долевого строительства по требованию Застройщика или Участника долевого строительства может быть создана комиссия с участием Участника долевого строительства, Застройщика, Генподрядчика и Управляющей организации.

5.5. В случае неисполнения Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества, за исключением ответственности, возникающей из гарантийных обязательств, указанных в п. 5.3 настоящего Договора.

5.6. Стороны пришли к соглашению, что согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства срок для устранения недостатков Объекта долевого строительства, как выявленных при приемке Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, так и выявленных в течение гарантийного срока составляет 6 (Шесть) календарных месяцев с даты предоставления Участником долевого строительства доступа к Объекту долевого строительства. Застройщик вправе произвести устранение недостатков до истечения указанного срока.

Не допускается устранение силами Участника долевого строительства или привлеченных им третьих лиц тех недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства и находящегося в нем оборудования, обязательство по устранению которых принял на себя Застройщик. Нарушение данного правила влечет для Участника долевого строительства утрату права требовать от Застройщика обеспечения устранения недостатков, а расходы, понесенные на устранение недостатков, Застройщиком не возмещаются.

5.7. Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и ему понятно, что качество Объекта долевого строительства будет соответствовать требованиям стандартов и сводов правил (СП, СНиП, ГОСТ), включенных в Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденный Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 г. №815.

Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и ему понятно, что качество Объекта долевого строительства в отношении видов работ, не регламентированных в национальных стандартах и сводах правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 г. № 815 будет соответствовать требованиям проектной документации, включая рабочую документацию, а также стандартам Застройщика, размещенным на сайте www.samolet.ru.

Участник долевого строительства при подписании договора участия в долевом строительстве:

- уведомлен, что требования СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия», СП 71.13330.2017 СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия» и иные документы в области стандартизации не являются обязательными и применяются только на добровольной основе,

- ознакомлен и согласен с тем, что при строительстве Объекта долевого строительства Застройщик не применяет требования, применяемые на добровольной основе, включая СП 71.13330.2017 СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия», а применяет стандарты Застройщика, размещенные на сайте www.samolet.ru.

Перед подписанием настоящего договора, Участник долевого строительства ознакомился с содержанием проектной документации, стандартами качества Застройщика, в том числе, со стандартом отделки помещений Застройщика и подтверждает свое согласие на заключение настоящего Договора с учетом требований к качеству Объекта долевого строительства, указанных в проектной документации и стандартах Застройщика, размещенных на сайте www.samolet.ru.

5.8. В случае обращения Участника долевого строительства в суд с требованием о взыскании неустойки за нарушение Застройщиком сроков удовлетворения требований потребителя о безвозмездном устранении выявленных при передаче Объекта долевого строительства недостатков (в том случае, когда Объект долевого строительства принят Участником долевого строительства с такими недостатками) либо взыскании расходов на устранение недостатков, Стороны, приходят к соглашению, что размер такой неустойки за неудовлетворение требований потребителя определяется пунктом 1 ст. 23 Закона РФ от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» в виде неустойки, которую Застройщик, допустивший такие нарушения, уплачивает потребителю за каждый день просрочки в размере 1% (одного процента) стоимости расходов на устранение недостатков. При этом, ст. 28 ч.5 Закона РФ «О защите прав потребителей» не применяется.

5.9. В случае уплаты Застройщиком (добровольно или по решению суда) Участнику долевого строительства денежных средств на устранение строительных недостатков, включая, но не ограничиваясь: на замену оконных блоков, радиаторов отопления, входной двери и иных отделимых от Объекта долевого строительства элементов, Участник долевого строительства обязан передать Застройщику такие заменяемые элементы Объекта долевого строительства после их замены, но не позднее 30 календарных дней с момента осуществления такой выплаты.

6. Срок действия Договора. Государственная регистрация Договора

6.1. Договор, все изменения (дополнения) и уступка прав требований по нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 г. и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

6.2. Стороны обязуются обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора и открытия Участником долевого строительства счета-эскроу, в т.ч. представить в указанный срок все необходимые для регистрации Договора документы. Расходы по оплате государственной пошлины в связи с государственной регистрацией Договора Стороны несут в равных долях.

6.3. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных Договором, или прекращения его действия в иных случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и/или Договором. Положения пп. 4.1.2.1. - 4.1.2.2. Договора сохраняют свое действие после расторжения Договора.

6.4. Плановый срок окончания строительства Объекта, указанный в Разрешении на строительство, автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти. При этом указанный в Договоре срок передачи Объекта долевого строительства остается неизменным.

7. Изменение Договора и прекращение его действия

7.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.2. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по выполнению Сторонами своих обязательств по Договору;
- по решению суда;
- при одностороннем отказе Стороны в тех случаях, когда односторонний отказ допускается действующим законодательством.

7.3. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ, а именно:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца;
- неисполнения Застройщиком предусмотренных п. 5.2 Договора и соответствующих условий Договора обязанностей по устранению недостатков Объекта долевого строительства, приведших к ухудшению качества и делающих Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства Объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

- существенного изменения проектной документации Объекта, в том числе превышения допустимого изменения общей площади Объекта долевого строительства, установленного Договором;
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Объекта;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

В случае внесения изменений в Федеральный закон № 214-ФЗ в части оснований для одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора или оснований для расторжения договора по требованию Участника долевого строительства в судебном порядке, Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения Договора или предъявить требования о расторжении договора в судебном порядке только по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ в редакции, действующей на момент одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора или обращения Участника долевого строительства в суд.

7.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ в случаях:

- при единовременной оплате – в случае просрочки внесения денежных средств в течение более чем 2 (Два) месяца;
- при оплате путем внесения денежных средств в предусмотренный Договором период – в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения денежных средств, то есть нарушения срока внесения денежных средств более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения денежных средств в течение более чем 2 (Два) месяца;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

7.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон Договор считается прекратившим свое действие со дня направления другой стороне уведомления с мотивированным обоснованием причины отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.

В случае отсутствия оснований для расторжения Участником долевого строительства Договора в одностороннем внесудебном порядке Застройщик вправе отказаться в признании Договора расторгнутым и подтвердить продолжение действия Договора.

7.6. Снижение рыночной стоимости Объекта долевого строительства не является основанием для одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора.

7.7. В случае расторжения Договора по любой причине, денежные средства со счета-эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления Эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства, открытого в уполномоченном Банке. При заключении Договора счета-эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета-эскроу указанный номер счета, в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

7.8. Расторжение Договора влечет прекращение обязательств за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с расторжением Договора.

7.9. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

7.10. Фактически внесенные Участником долевого строительства денежные средства в счет уплаты Цены Договора возвращаются Эскроу-агентом/уполномоченным банком в порядке и срок, предусмотренными Договором эскроу счета.

8. Ответственность Сторон

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустойки (штрафов, пени), предусмотренных Договором, не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

8.2. В случае нарушения установленных Договором сроков оплаты Цены Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае зачисления Участником долевого строительства на счет-эскроу денежных средств в любом размере до государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанных действий (в том числе возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение пяти календарных дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора в связи с ненадлежащим исполнением Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены настоящего договора, а также в случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства при условии надлежащего исполнения Застройщиком предусмотренных настоящим Договором обязательств, Участник долевого строительства за счет собственных средств обязан оплатить Застройщику штраф в размере 15 (пятнадцать) процентов от Цены настоящего договора в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора, если соглашением Сторон не будет определен иной срок.

8.3. При невыполнении Участником долевого строительства обязательств, установленных в п. 3.2. Договора и соответствующих условий, установленных Договором, обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства не считаются просроченными. При этом Застройщик не несет ответственность за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

8.4. В случае нарушения обязанности по п. 4.1.4 Договора и соответствующих условий Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

8.5. Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору после ввода Объекта в эксплуатацию третьему лицу является основанием для продления срока исполнения обязательства Застройщиком в соответствии с п.4 ст.8 Федерального закона № 214-ФЗ. В указанном случае Застройщик обязан направить Новому участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче в течение 45 (сорока пяти) календарных дней с даты получения оригинала договора уступки в соответствии с п. 4.1.2 Договора.

Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору после **30.05.2026** третьему лицу является основанием для продления срока исполнения обязательства Застройщиком по передаче Объекта долевого строительства Новому участнику долевого строительства на два календарных месяца с даты получения оригинала договора уступки в соответствии с п.4.1.2. Договора.

8.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения сообщения о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактического исполнения Участником долевого строительства обязательства, что соответствует дате документа о передаче Объекта долевого строительства (дата акта приема-передачи, либо дата Одностороннего акта о передаче) от цены Договора за каждый день просрочки.

8.7. Суммы штрафных санкций (пени, штрафы), суммы убытков, подлежащих уплате/возмещению Участником долевого строительства, уплачиваются/возмещаются за счет собственных денежных средств ООО УК «Альфа-Капитал».

9. Обстоятельства непреодолимой силы

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

9.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору вследствие наступления вышеперечисленных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

9.3. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создалась невозможность исполнения обязательств вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, влечет за собой утрату для этой Стороны права ссылаться на такие обстоятельства в качестве оснований, освобождающих ее от ответственности по Договору.

9.4. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 1 (Одного) месяца, Стороны вправе расторгнуть Договор, предварительно урегулировав все спорные вопросы. В этом случае Стороны создают комиссию для рассмотрения своих финансовых взаимоотношений, состоящую из равного количества полномочных представителей обеих Сторон.

10. Дополнительные условия

10.1. По окончании строительства Объекту долевого строительства будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ. Площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению в соответствии с данными Технического плана. Почтовый адрес Объекта, номера Объекта долевого строительства и площадь Объекта долевого строительства по данным Технического плана указываются в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе одностороннем Акте приема-передачи Объекта долевого строительства, составленном Застройщиком).

10.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком) несет Застройщик.

10.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ.

11. Заключительные положения

11.1. Участник долевого строительства за свой счет осуществляет мероприятия, необходимые для государственной регистрации уступки права требования по Договору, а также права собственности и любых иных связанных с Договором регистрационных действий в отношении Объекта долевого строительства Участника долевого строительства.

11.2. Стороны соглашаются с тем, что сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче направляется Застройщиком Участнику долевого строительства в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в Договоре почтовому адресу или могут быть вручены Участнику долевого строительства лично под расписку. При этом, датой получения такого сообщения является:

день передачи сообщения Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку;

день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если сообщение отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника долевого строительства.

Застройщик вправе направить такое сообщение, составленное в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика, по адресу электронной почты Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре. При этом, датой получения такого сообщения является день отправки сообщения по электронной почте.

Застройщик вправе дополнительно направить такое сообщение Участнику долевого строительства посредством отправки СМС-сообщения на номер телефона Участника долевого строительства, указанные в разделе 12 настоящего Договора.

11.2.1. Стороны договорились о том, что сообщения/уведомления/письма по настоящему Договору, в т.ч. уведомления/сообщения/письма в адрес Участника долевого строительства об устранении замечаний и о необходимости приёма Объекта долевого строительства (за исключением сообщения, указанного в п.11.2. настоящего Договора) считаются надлежащими в случае направления их Застройщиком Участнику долевого строительства посредством электронной почты, а также посредством отправки СМС-сообщений на номер телефона Участника долевого строительства, указанные в разделе 12 настоящего Договора. При этом риск неполучения/несвоевременного ознакомления с таким уведомлением/сообщением/письмом лежит на Участнике долевого строительства.

11.2.2. Уведомления (сообщения, письма), указанные в п.п.11.2.,11.2.1. настоящего Договора, по усмотрению Застройщика и при наличии технической возможности могут быть составлены Застройщиком в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика.

11.3. В случае изменения адреса или других реквизитов (в том числе банковских) Участник долевого строительства обязан в десятидневный срок с даты соответствующих изменений письменно уведомить об этом Застройщика. В случае не уведомления Застройщик считается надлежащим образом исполнившим свои обязательства по отношению к Участнику долевого строительства, в том числе в части почтовых уведомлений, направленных по адресу, указанному в разделе 12 настоящего Договора.

При этом, Стороны пришли к соглашению, что в случае изменения места нахождения Застройщика, внесение изменений в настоящий Договор не требуется. Новое местонахождение Застройщика указывается в проектной декларации и информации о застройщике, размещенных на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф/>.

В случае получения Участником долевого строительства сообщения от Застройщика о необходимости предоставления сведений о банковских реквизитах для осуществления денежных расчетов, Участник долевого строительства обязуется предоставить указанные сведения в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения запроса. При этом, Участник долевого строительства несет ответственность за достоверность, правильность и актуальность предоставляемых им сведений.

11.4. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводит к изменению цены Договора за исключением случаев, предусмотренных в Договоре.

11.5. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Объекте и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов и других помещений жилого помещения (Квартиры) может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

Участник долевого строительства дает свое согласие на внесение изменений в проектную документацию, включая рабочую документацию, стандарты Застройщика, в том числе, но не ограничиваясь, в стандарт отделки помещений Застройщика.

11.6. Участник долевого строительства дает свое согласие на последующий залог земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, по договорам с кредитными учреждениями (в том числе для целей осуществления проектного финансирования) и иным договорам, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, на котором осуществляется строительство Объекта.

Характеристики земельного участка, указанные в п. 1.1. Договора могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Объекта.

Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на последующее (до и/или после ввода Объекта в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, когда такое изменение связано с разделом земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник долевого строительства дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ.

Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, включая раздел земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора и/или выдел из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договор, иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, а также на регистрацию права собственности Застройщика на вновь образованные земельные участки.

Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу согласие Участника долевого строительства сохраняет силу, получение нового согласия Нового участника долевого строительства не требуется.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику производить замену предмета залога (земельного участка, указанного в п.п. 1.1 Договора), при этом оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору о замене предмета залога не требуется.

Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, залог вновь образованного земельного участка на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора, не возникает.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на изменение вида разрешенного использования вновь образованного земельного участка на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на отчуждение вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, а также на передачу такого вновь образованного земельного участка в аренду, распоряжение или обременение Застройщиком такого земельного участка иным образом.

11.6.1 Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу не прекращает и не отменяет согласия Участника долевого строительства на изменение характеристик земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, на изменение предмета залога в отношении земельного участка, и иных согласий Участника долевого строительства, указанных в п.11.6 Договора. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу положения п.11.6 Договора распространяются на Нового Участника долевого строительства.

11.6.2 Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора подтверждает, что уведомлен о нахождении вблизи Объекта аэродромов Московской зоны воздушного движения, в связи с чем возможно шумовое воздействие от полетов воздушных судов на территорию размещения Объекта.

11.6.3 Участник долевого строительства путем подписания настоящего Договора выражает свое согласие на передачу внутридомовых и/или внутриплощадочных и/или внешних инженерных сетей, коммуникаций и иных необходимых объектов инфраструктуры (в т.ч. сетей и оборудования связи, оборудования и систем контроля управления доступом, домофонной связи и видеонаблюдения), построенных Застройщиком или иным лицом, в том числе специализированными организациями, за свой счет без привлечения средств участников долевого строительства в составе Объекта, в собственность ресурсоснабжающих/эксплуатирующих организаций, иных лиц, в том числе, специализированных организаций, построивших за свой счет без привлечения средств участников долевого строительства указанные выше сети и коммуникации, а также передачу на баланс указанным соответствующим лицам, в том числе, специализированным организациям, в том числе на безвозмездной основе.

Внешние, внутридомовые и/или внутриплощадочные инженерные сети, коммуникации и иные необходимые объекты инфраструктуры (в т.ч. сети и оборудование связи, оборудование и системы контроля управления доступом, домофонной связи и видеонаблюдения), построенные Застройщиком или иным лицом в том числе, специализированными организациями, за свой счет без привлечения средств участников долевого строительства в составе Объекта, не являются Общим имуществом Объекта и могут быть переданы Застройщиком в собственность ресурсоснабжающих/эксплуатирующих организаций, а также на баланс соответствующим специализированным организациям, в том числе на безвозмездной основе, без согласия на это Участника долевого строительства.

11.7. Настоящим Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных (в том числе: фамилия, имя, отчество Участника долевого строительства, пол, место и дата рождения, паспортные данные (в том числе, серия, номер паспорта, кем и когда выдан, код подразделения), гражданство, адрес регистрации, почтовый адрес, контактные телефоны (основной и дополнительный), адрес электронной почты, данные о документах-основаниях приобретения прав на Объект долевого строительства (номер, дата и наименование сторон договора участия в долевом строительстве, номер, дата и наименование сторон договора уступки прав по договору долевого участия, номер, дата и наименование сторон Акта о приеме-передаче Объекта долевого строительства)) в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору и положений действующего законодательства РФ.

Участник долевого строительства, как субъект персональных данных дает согласие на совершение Застройщиком в качестве оператора персональных данных любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, а также передачу (предоставление) персональных данных страховой организации (обществу взаимного страхования), осуществляющей страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору, управляющей компании, а также органу, осуществляющему государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, и, при необходимости, иным организациям и государственным органам и органам местного самоуправления, с использованием баз данных, находящихся на территории Российской Федерации. Участник долевого строительства дает свое согласие на получение от Застройщика информационных и рекламных смс-сообщений по телефонам, указанным в Договоре.

Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение 7 (Семи) лет с даты его предоставления.

В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным Новым Участником долевого строительства.

11.8. На момент заключения Договора Застройщиком не заключен договор с другим лицом, кроме Участника долевого строительства, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этого лица на Объект долевого строительства.

11.9. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение суда в соответствии с действующим законодательством РФ с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий – в течение 1 (Одного) месяца с момента получения.

11.10. Каждая из сторон Договора обязуется рассматривать и принимать письменные решения в связи с обращениями другой стороны Договора, срок для рассмотрения и ответа Участника долевого строительства на обращения Застройщика пять рабочих дней, срок для рассмотрения и ответа Застройщика на обращение Участника долевого строительства 30 календарных дней, если иные сроки не установлены действующим законодательством РФ.

11.11. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

11.12. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства подтверждает, что перед подписанием настоящего Договора ознакомился с проектной декларацией и документами на строительство Объекта, местоположением Объекта с учётом окружающей обстановки, в связи с чем ему известны и понятны описание Объекта, его основные характеристики, включая состав и описание имущества. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает

заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, ч него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка).

11.13. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах: один экземпляр для Застройщика, один для Участника долевого строительства, один экземпляр для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

12. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик

ООО «СЗ «Самолет-Томлино»
 Юридический адрес: 140060, Московская область, город Люберцы, пос. Мирный, ул. Пограничная, д. 33, оф. 6
 Фактический адрес: 140060, Московская область, город Люберцы, пос. Мирный, ул. Пограничная, д. 33, оф. 6
 ОГРН 1165027054059
 ИНН 5027240182, КПП 502701001,
 в ПАО БАНК ВТБ
 к/с 30101810700000000187
 БИК 044525187

Участник долевого строительства

Юридический адрес 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
 ОГРН 1027739292283
 ИНН/КПП 7728142469/ 770301001
 р/с 40701810401850003069 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва
 к/с 30101810200000000593
 БИК 044525593

13. Подписи Сторон

Подписывая настоящий договор Стороны согласовывают все условия, содержащиеся как в самом Договоре, так в Приложениях № 1, 2, 3 к нему, и подтверждают, что проставление отдельных подписей под каждым приложением Договору не требуется.


 Представитель по доверенности
Есенчук




 Представитель по доверенности
Н.Н.Антипов



**Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.**

1.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Томилино «Жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Томилино, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом лоджий, балконов, террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других лоджий помещений в соответствии с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Номер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	1	4	26	Июск	32,02	32,02	10,26	0,00	2	161 930,08	5 185 091,50
№ 6.3	1	6	54	Июск	37,95	37,95	17,55	0,00	6	154 990,42	5 881 886,62
№ 6.3	1	8	73	Июск	35,22	34,59	15,09	0,63	1	164 570,74	5 796 181,52
№ 6.3	1	9	86	Июск	32,02	32,02	10,26	0,00	2	163 870,48	5 247 132,91
№ 6.3	1	10	97	Июск	34,59	34,59	15,09	0,00	1	160 814,30	5 562 566,56
№ 6.3	1	10	108	Зюск(Е)	33,19	32,56	22,27	0,63	12	171 734,93	5 699 882,21
№ 6.3	1	11	109	Июск	34,59	34,59	15,09	0,00	1	161 194,10	5 575 703,84
№ 6.3	1	11	111	Зюск(Е)	40,43	40,43	27,53	0,00	3	169 198,48	6 840 694,48
№ 6.3	1	12	124	Зюск(Е)	40,43	40,43	27,53	0,00	4	167 959,18	6 790 589,59
№ 6.3	1	13	137	Зюск(Е)	53,50	53,50	29,62	0,00	5	156 351,83	8 364 823,15
№ 6.3	1	13	138	Июск	37,95	37,95	17,55	0,00	6	157 442,92	5 974 959,00
№ 6.3	1	17	182	Июск	32,02	32,02	10,26	0,00	2	166 196,98	5 321 627,44
№ 6.3	2	6	245	Зюск(Е)	60,06	60,06	38,35	0,00	5	155 889,06	9 362 696,78
№ 6.3	2	8	274	Зюск(Е)	34,31	34,31	20,00	0,00	10	163 860,35	5 622 048,53
№ 6.3	2	9	287	Зюск(Е)	53,71	53,71	25,79	0,00	11	160 093,08	8 598 599,27
№ 6.3	2	11	302	Студия	25,40	25,40	13,07	0,00	2	182 369,85	4 632 194,25
№ 6.3	2	12	315	Студия	25,40	25,40	13,07	0,00	3	182 283,45	4 629 999,69
№ 6.3	2	13	336	Зюск	77,82	77,82	41,22	0,00	12	133 949,61	10 423 958,99
№ 6.3	2	14	344	Зюск	51,39	51,39	27,75	0,00	8	157 513,89	8 094 638,74
№ 6.3	2	15	350	Студия	25,40	25,40	13,07	0,00	2	183 567,75	4 662 620,91
№ 6.3	2	17	381	Студия	21,75	21,75	10,88	0,00	9	187 587,53	4 080 028,81
№ 6.3	3	4	398	Зюск(Е)	35,05	34,42	20,01	0,63	4	164 536,70	5 767 011,26
№ 6.3	3	6	407	Июск	36,59	35,96	10,81	0,63	3	160 825,95	5 884 621,56
№ 6.3	3	8	418	Зюск(Е)	35,05	34,42	20,01	0,63	4	166 109,90	5 822 151,92
№ 6.3	3	9	421	Студия	21,72	21,72	10,85	0,00	2	186 327,43	4 047 031,71
№ 6.3	3	10	425	Зюск	56,72	56,72	28,73	0,00	1	154 565,54	8 766 957,56
№ 6.3	3	10	428	Зюск	34,42	34,42	20,01	0,00	4	162 355,28	5 588 268,82
№ 6.3	3	13	440	Зюск	56,72	56,72	28,73	0,00	1	155 526,74	8 821 476,80
№ 6.3	3	13	441	Студия	21,72	21,72	10,85	0,00	2	187 900,63	4 081 201,61
№ 6.3	3	13	442	Июск	35,96	35,96	10,81	0,00	3	158 871,59	5 713 022,44
№ 6.3	3	13	444	Зюск	77,81	77,81	41,12	0,00	5	136 251,35 P	10 601 717,41
Итого: 31 квартиры					1 230,91						197 441 295,69

Знак «с» в типе помещения (столбец 5) обозначает студию.

**ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ
Объекта (Многоквартирного жилого дома №6.3)**

15	16
Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Жилой многоквартирный дом
Назначение	Жилое
Этажность	17 этажей + 1 подземный
Общая площадь	29 420,89
Материал наружных стен	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	Железобетонные
Класс энергоэффективности	А
Сейсмостойкость	5 и менее баллов

Класс энергоэффективности Объекта, устанавливаемый органом государственного строительного надзора в заключении о соответствии построенного, реконструированного, прошедшего капитальный ремонт многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и/или энергетическом паспорте многоквартирного дома может отличаться от указанного в Договоре. Изменение класса энергоэффективности Объекта не является существенным изменением характеристик Объекта долевого строительства.

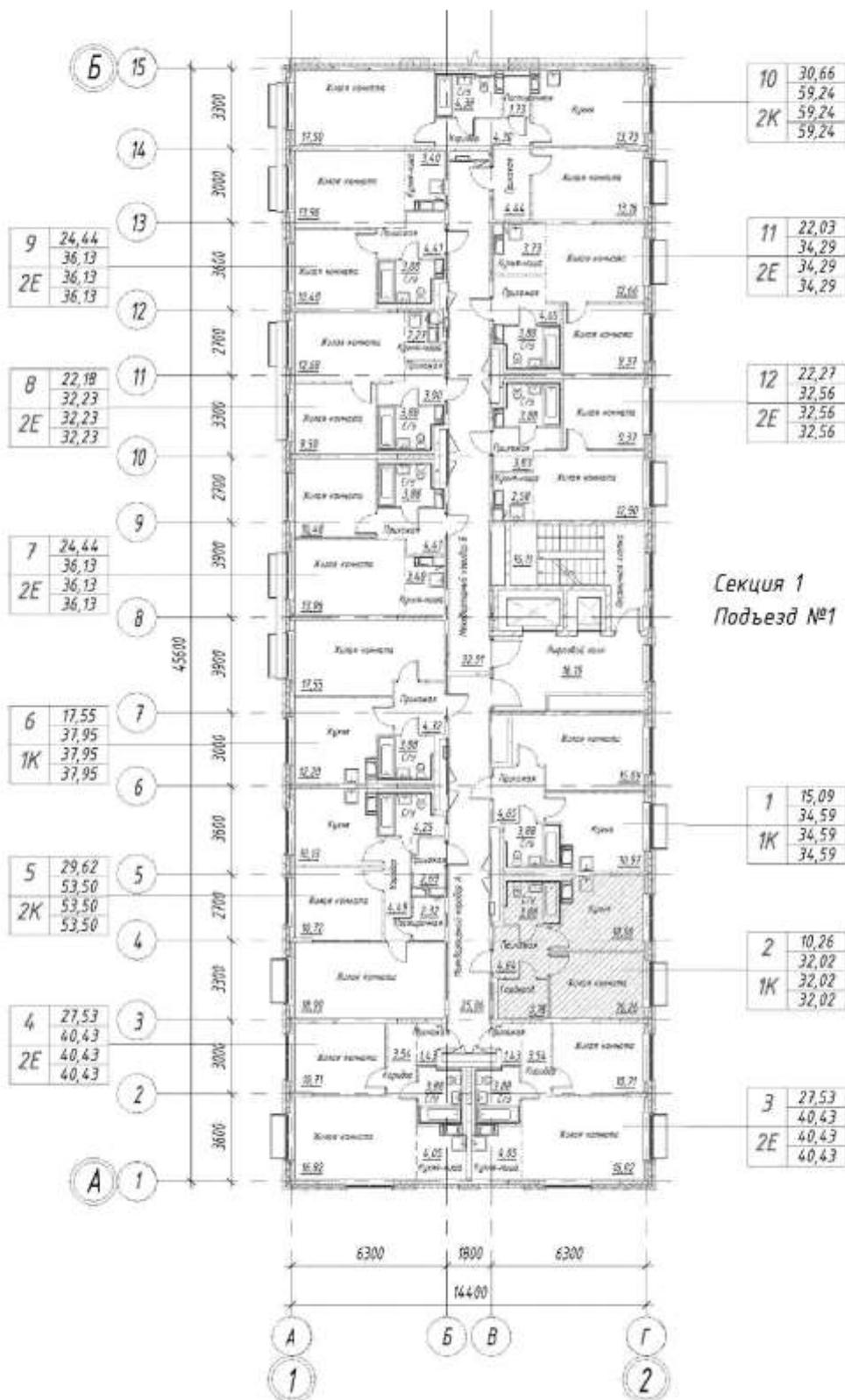
**Приложение №2.1
к Договору участия в долевом строительстве
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.**

Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Томпильно «Жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Томпильно, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений в соответствии с п.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Номер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3.	1	4	26	Июль	32,02	32,02	10,26	0,00	2	161 930,08	5 185 001,30

Описание частей Объекта долевого строительства

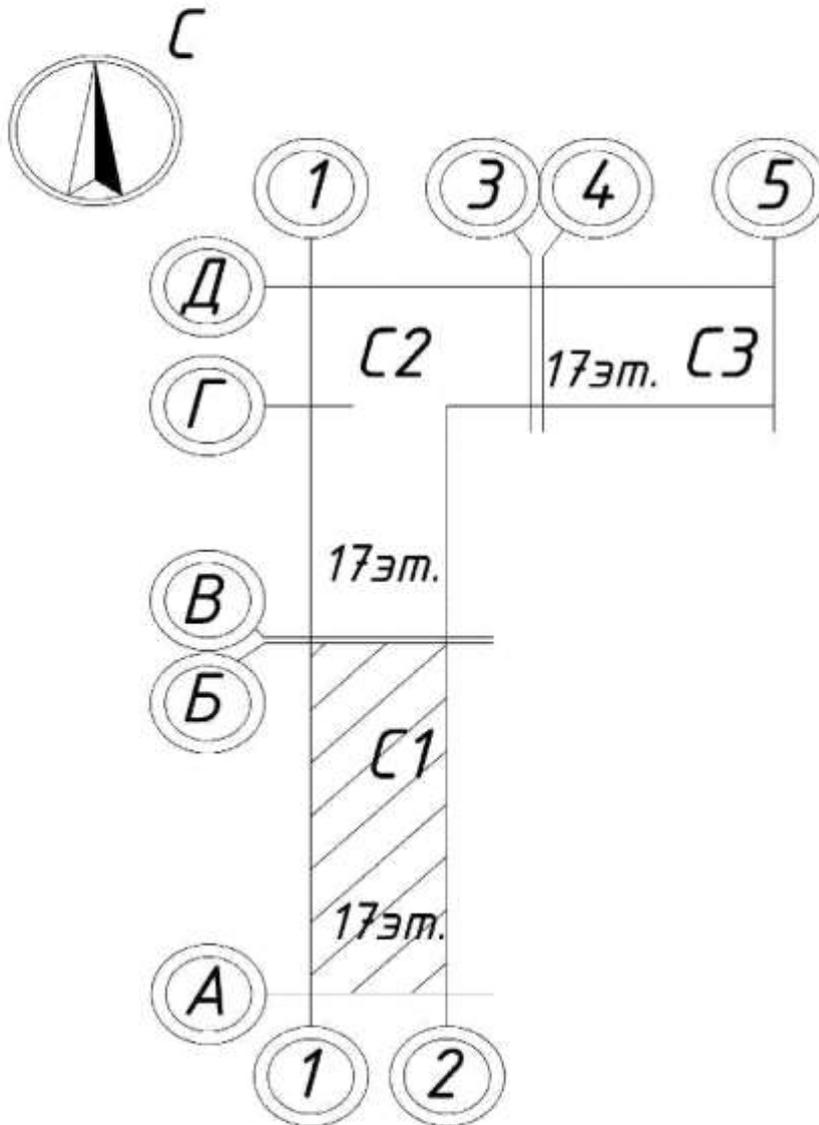
Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
Жилая комната_1	10,26
Кухня_1	10,06
Прихожая_1	4,64
С/У_1	3,88
Гардероб_1	3,18

2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства



2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3



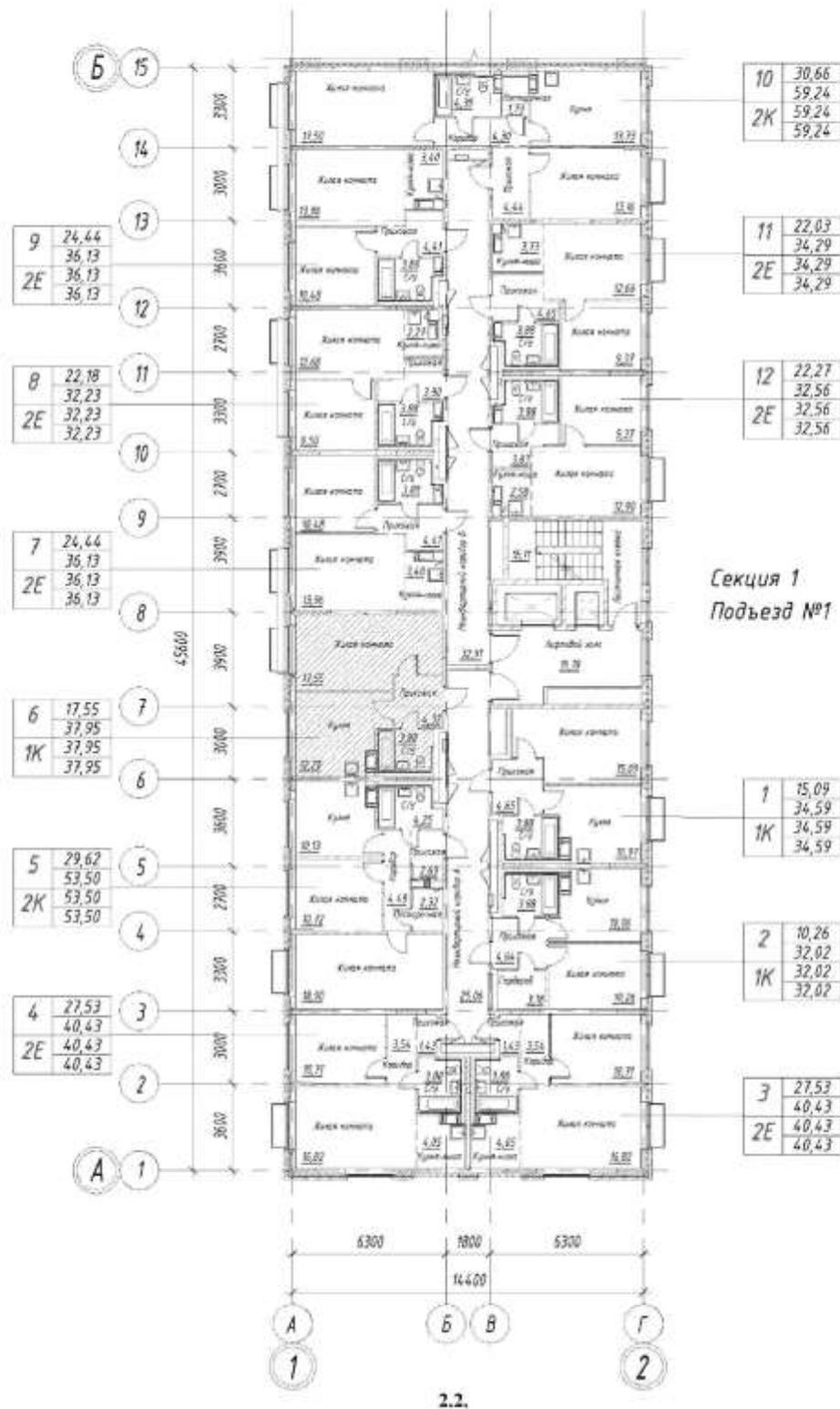
Приложение №2.2
к Договору участия в долевом строительстве
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.

Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Тольяново «Жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Тольяново, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением поправочных коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений в соответствии с п.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением поправочных коэффициентов, кв.м.	Площадь Квартира на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	1	6	54	Газов	37,95	37,95	17,55	0,00	6	154 990,42	5 881 886,62

Описание частей Объекта долевого строительства

Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
Жилая комната_1	17,55
Кухня_1	12,20
Прихожая_1	4,32
С/У_1	3,88

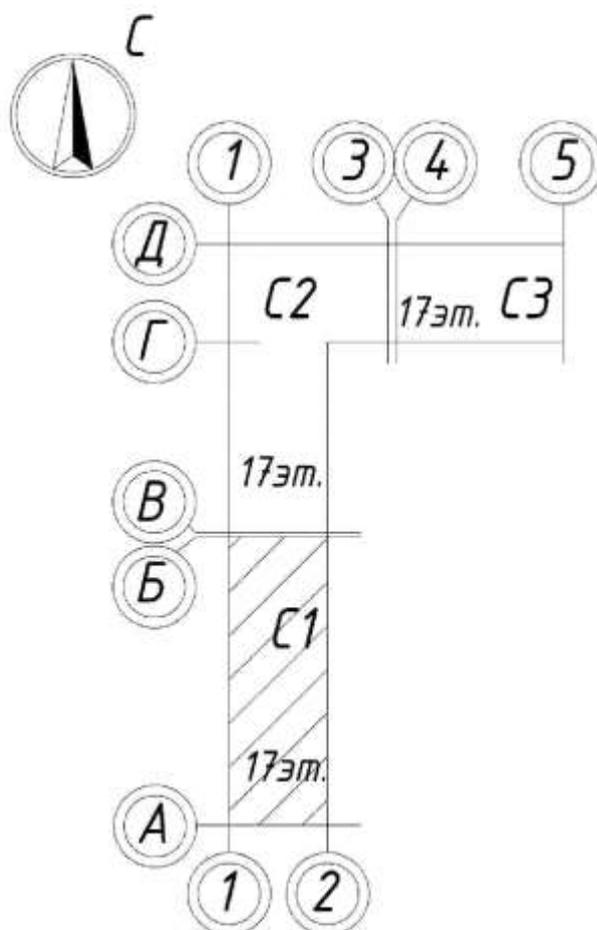
2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства



2.2.

2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3



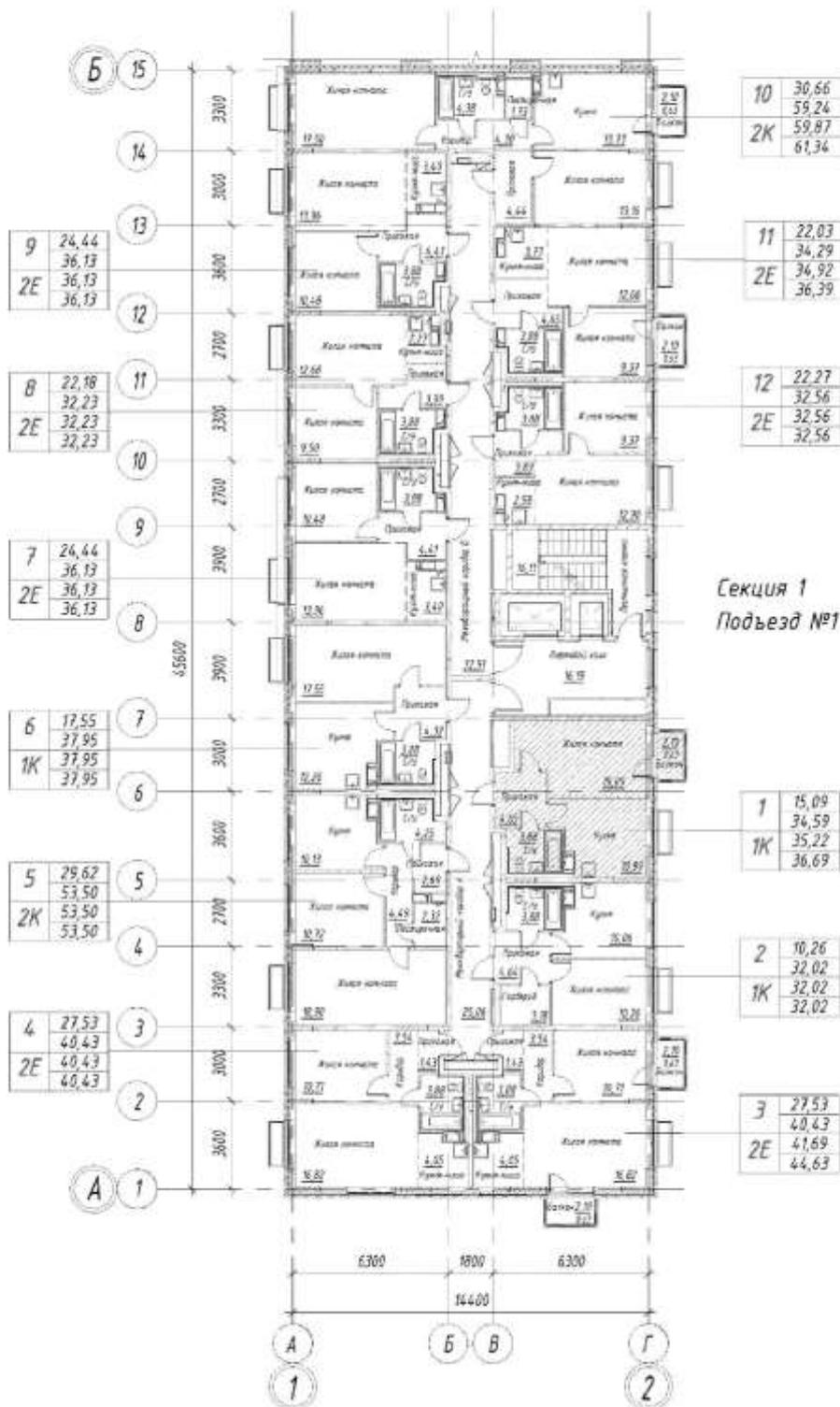
**Приложение №2.3
к Договору участия в долевом строительстве
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.**

Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Топкино «Жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Топкино, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответстви с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Площадь Квартира на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	1	8	73	Газов	35,22	34,59	15,09	0,63	1	164 570,74	5 796 181,52

Описание частей Объекта долевого строительства

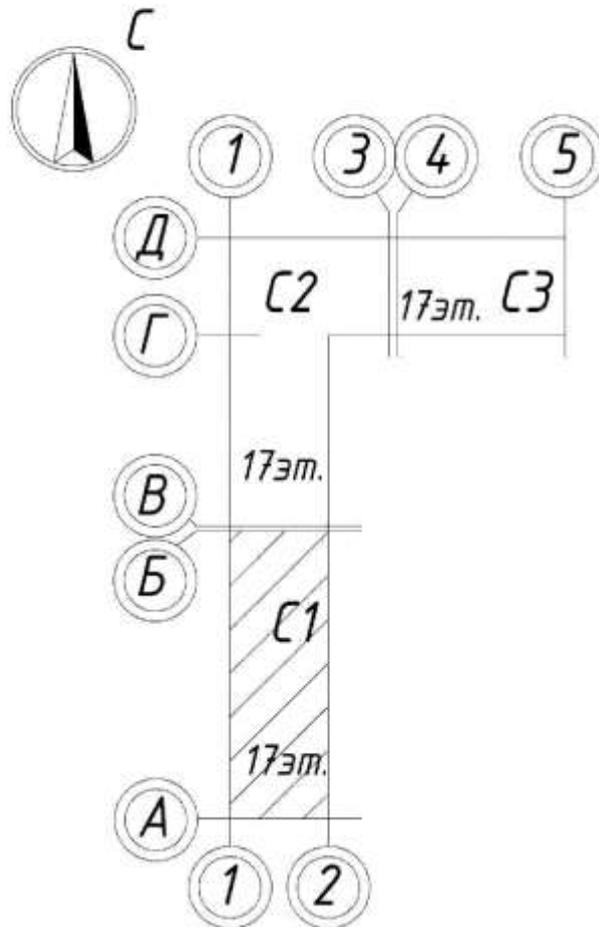
Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
Жилая комната_1	15,09
Кухня_1	10,97
Прихожая_1	4,65
С/У_1	3,88
Балкон_1	0,63

2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства



2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3



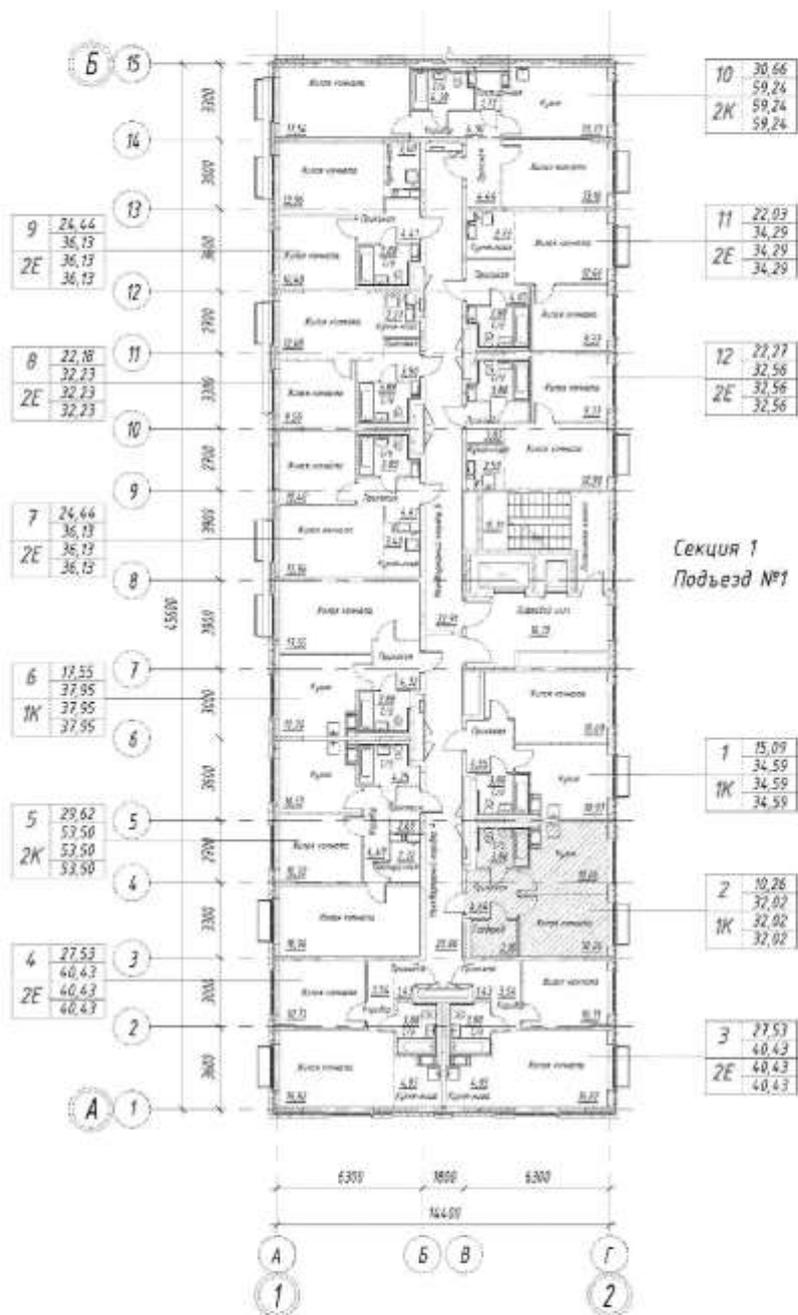
**Приложение №2.4
к Договору участия в долевом строительстве
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.**

Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Троицкое «Жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Троицкое, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответстви с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Площадь Квартира на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	1	9	86	Газов	32,02	32,02	10,26	0,00	2	163 870,48	5 247 132,91

Описание частей Объекта долевого строительства

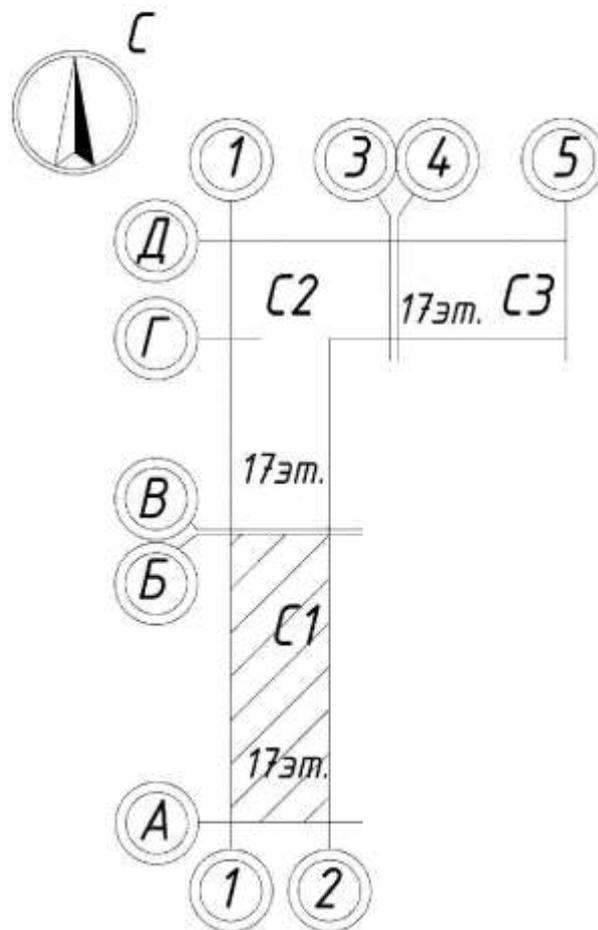
Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
Жилая комната_1	10,26
Кухня_1	10,06
Прихожая_1	4,64
С/У_1	3,88
Гардероб_1	3,18

2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства



2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3



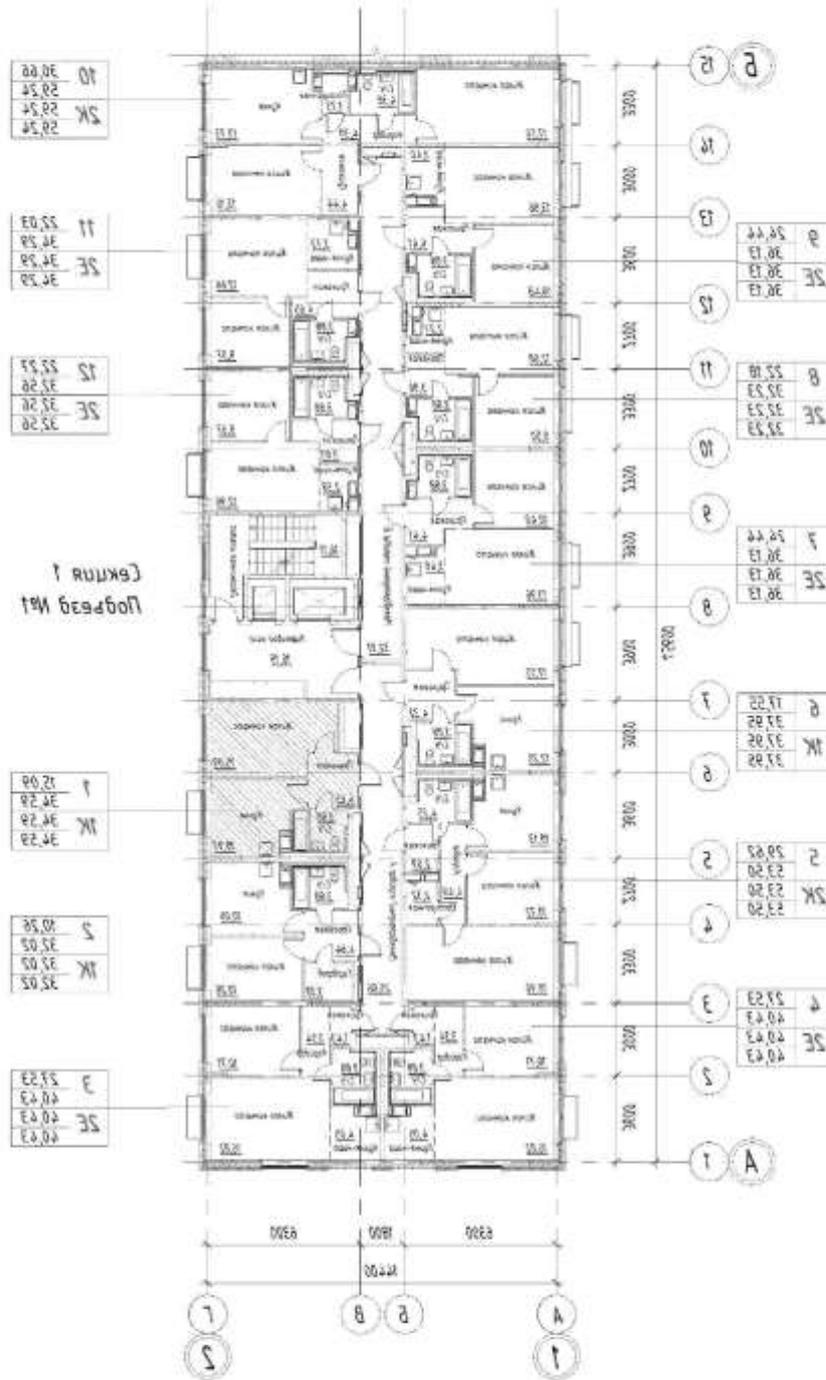
Приложение №2.5
к Договору участия в долевом строительстве
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.

Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Топкино «Жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Топкино, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответстви с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Помер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	1	10	97	Газов	34,59	34,59	15,09	0,00	1	160 814,30	5 562 566,56

Описание частей Объекта долевого строительства

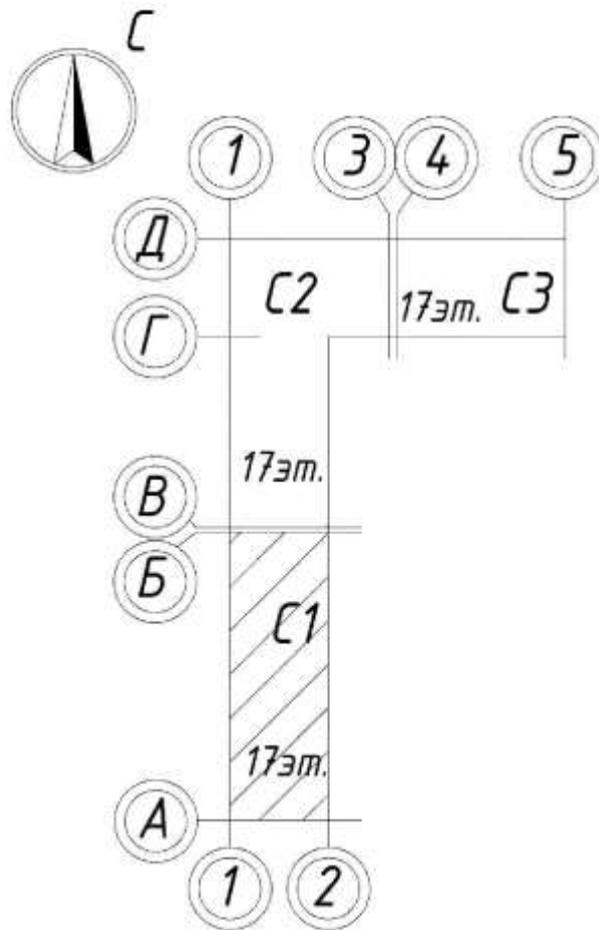
Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
Жилая комната_1	15,09
Кухня_1	10,97
Прихожая_1	4,65
С/У_1	3,88

2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства



2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3



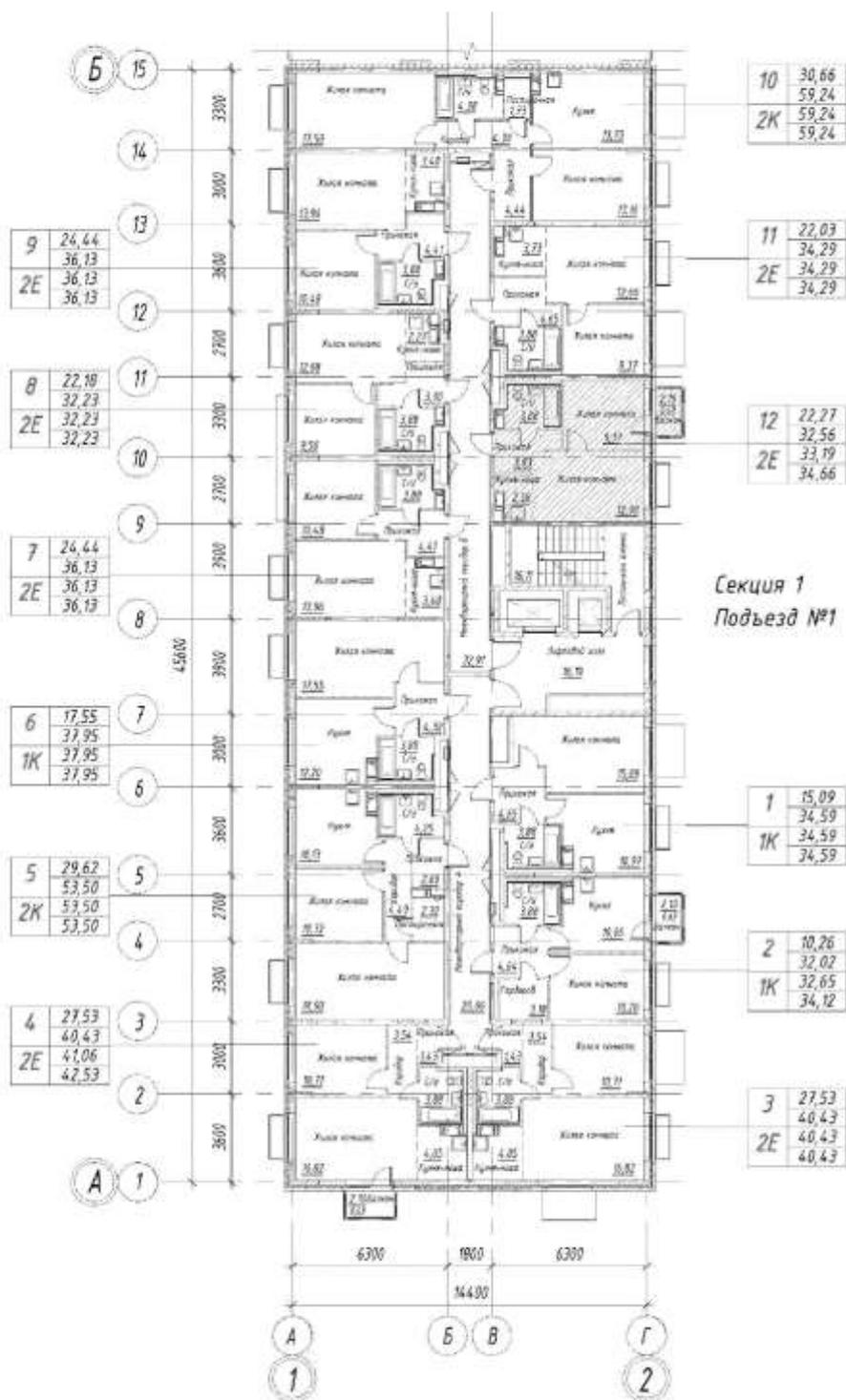
**Приложение №2.6
к Договору участия в долевом строительстве
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.**

Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Троицкое «Жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Троицкое, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответстви с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Помер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	1	10	108	2квн(Е)	33,19	32,56	22,27	0,63	12	171 734,03	5 699 882,21

Описание частей Объекта долевого строительства

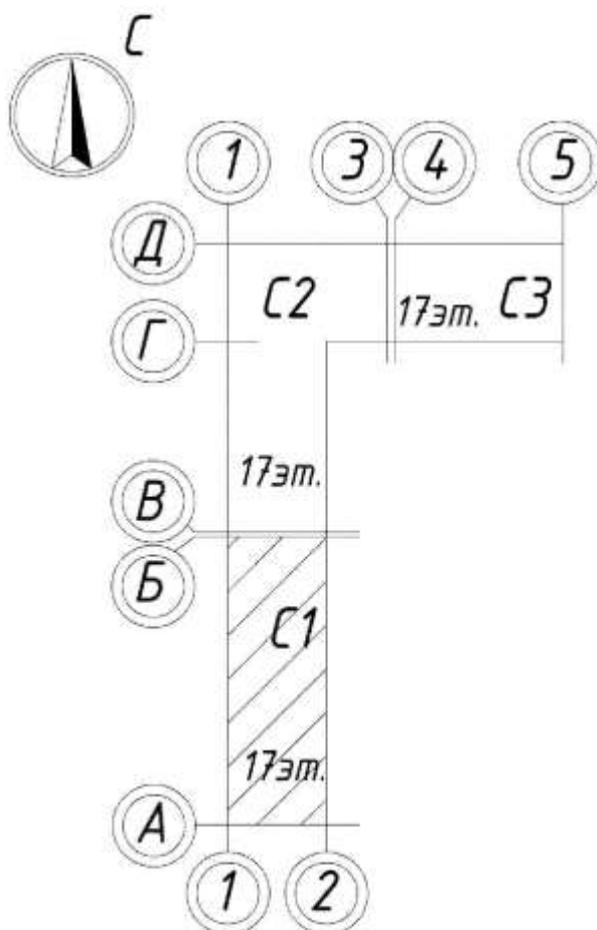
Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
Жилая комната_1	12,90
Жилая комната_2	9,37
С/У_1	3,88
Прихожая_1	3,83
Кухня-ниша_1	2,58
Балкон_1	0,63

2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства



2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3



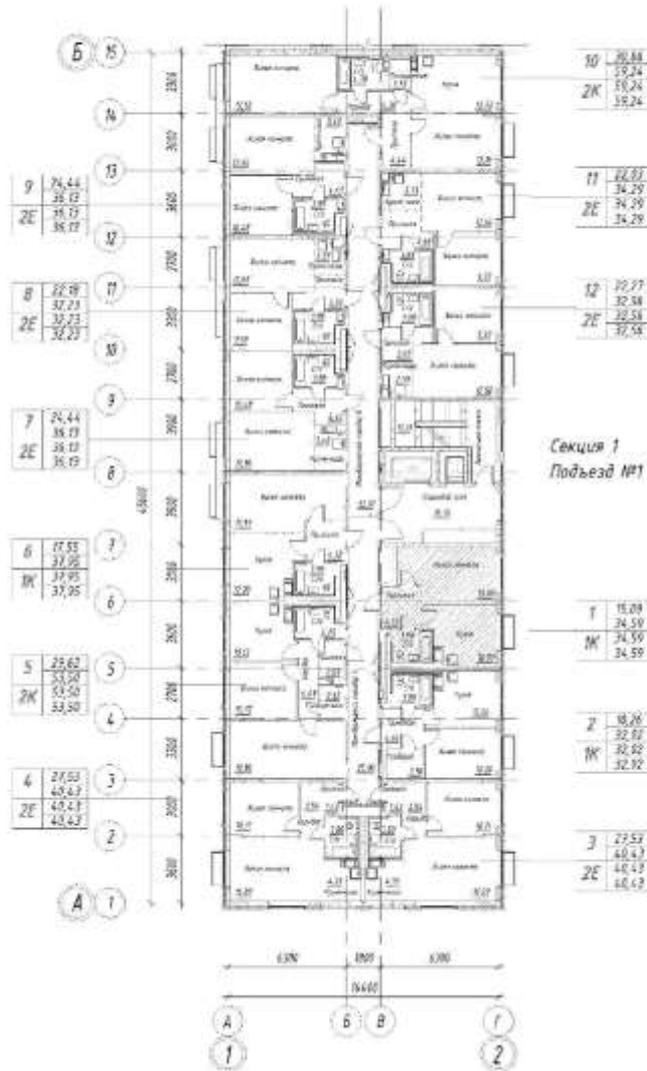
**Приложение №2.7
к Договору участия в долевом строительстве
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.**

Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Тонишино «Жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Тонишино, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений в соответствии с п.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Помер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	1	11	109	Газов	34,59	34,59	15,09	0,00	1	161 194,10	5 575 703,84

Описание частей Объекта долевого строительства

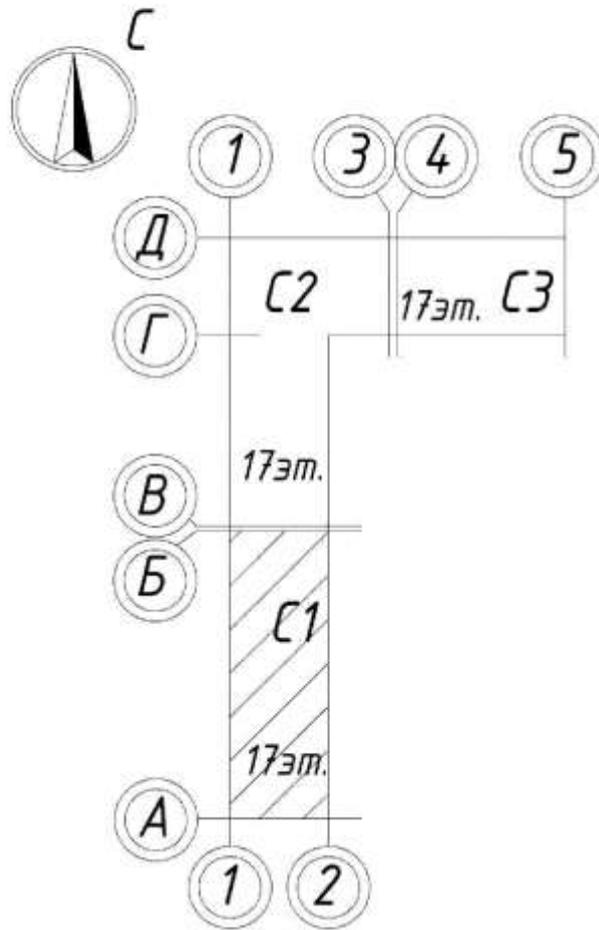
Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
Жилая комната_1	15,09
Кухня_1	10,97
Прихожая_1	4,65
С/У_1	3,88

2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства



2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3



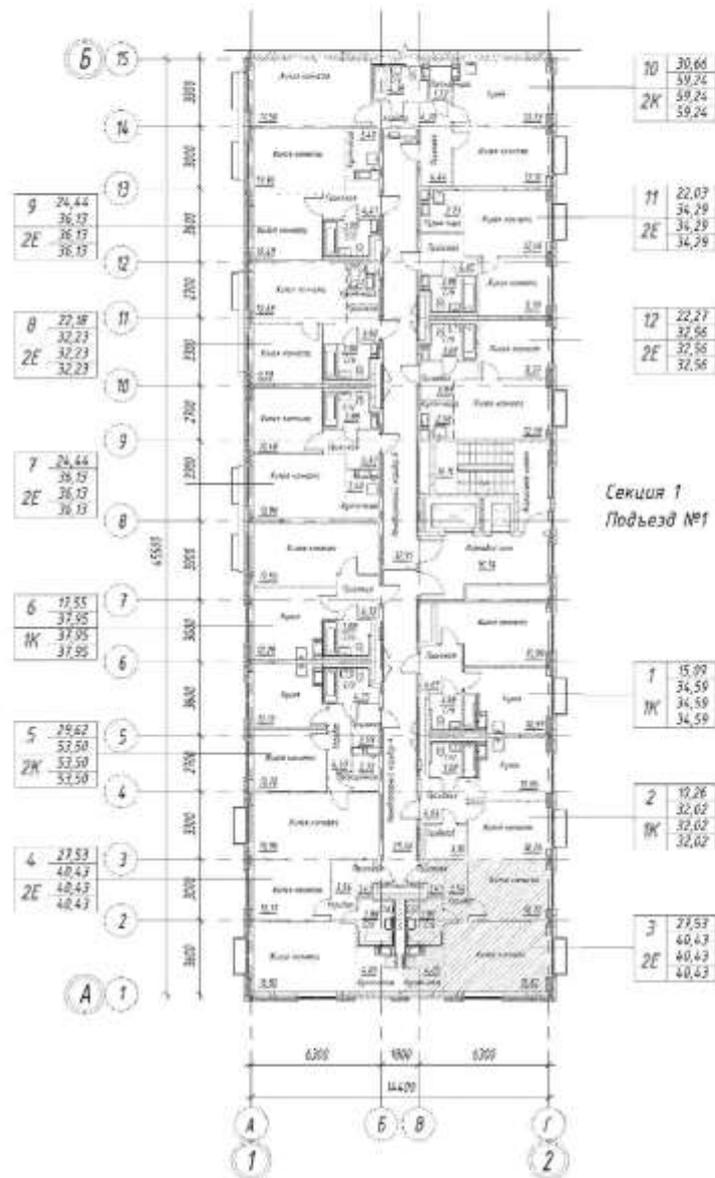
**Приложение №2.8
к Договору участия в долевом строительстве
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.**

Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Топкино «Жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Топкино, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений в соответствии с п.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Помер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	1	11	111	2квн(Е)	40,43	40,43	27,53	0,00	3	169 198,48	6 840 694,48

Описание частей Объекта долевого строительства

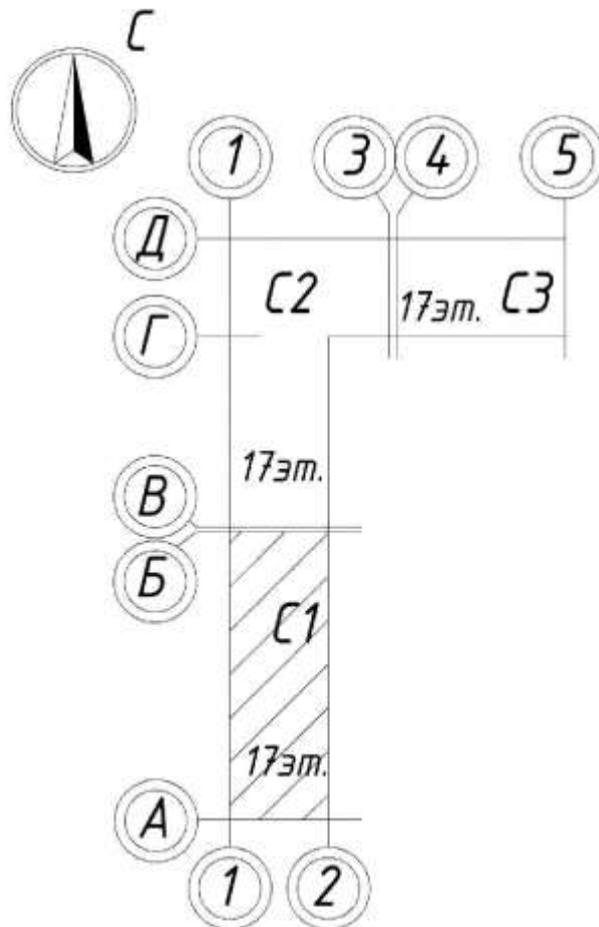
Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
Жилая комната_1	16,82
Жилая комната_2	10,71
Кухня-ниша_1	4,05
С/У_1	3,88
Коридор_1	3,54
Прихожая_1	1,43

2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства



2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3



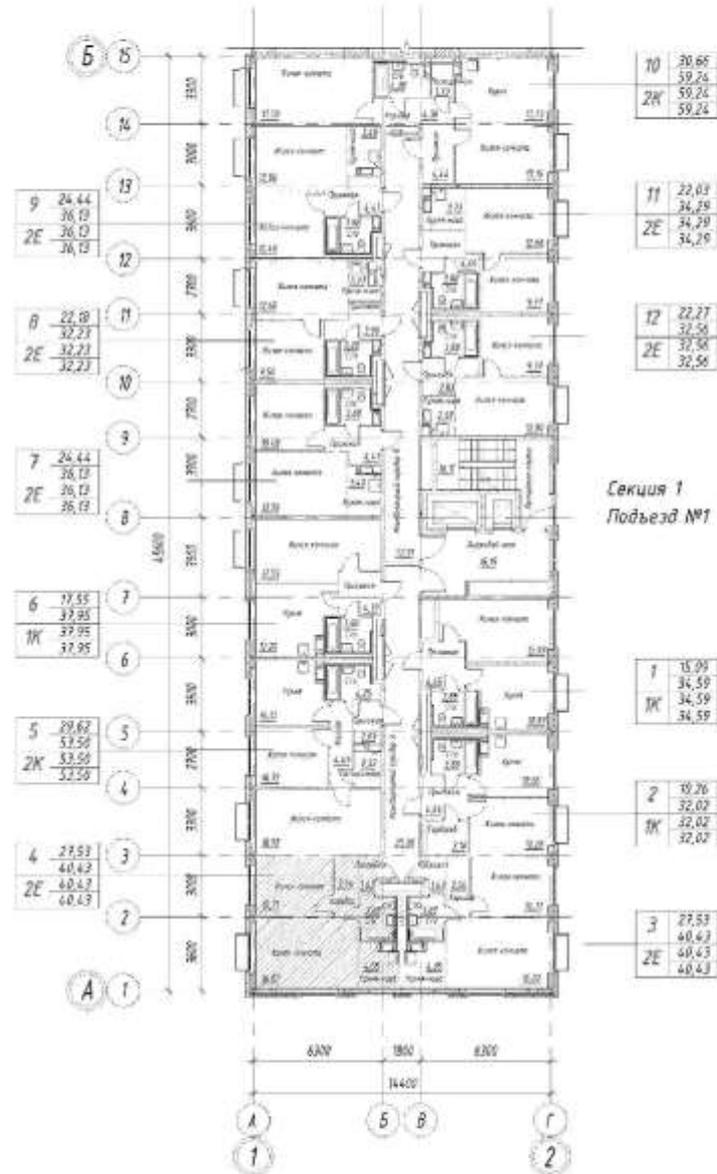
Приложение №2.9
к Договору участия в долевом строительстве
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.

Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Топкино «Жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Топкино, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответстви с п.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Помер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	1	12	124	2кв(Е)	40,43	40,43	27,53	0,00	4	167 959,18	6 790 589,59

Описание частей Объекта долевого строительства

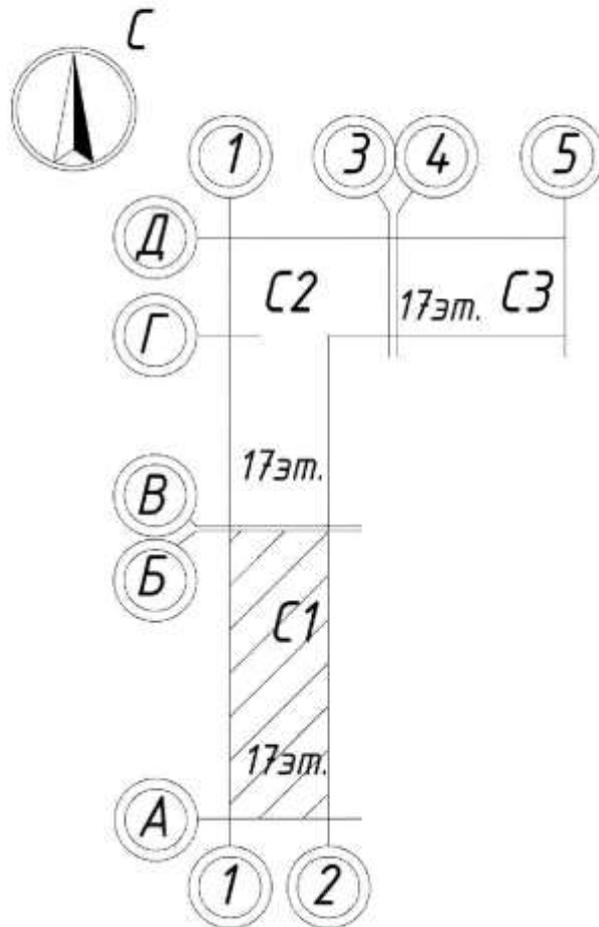
Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
Жилая комната_1	16,82
Жилая комната_2	10,71
Кухня-ниша_1	4,05
С/У_1	3,88
Коридор_1	3,54
Прихожая_1	1,43

2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства



2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3



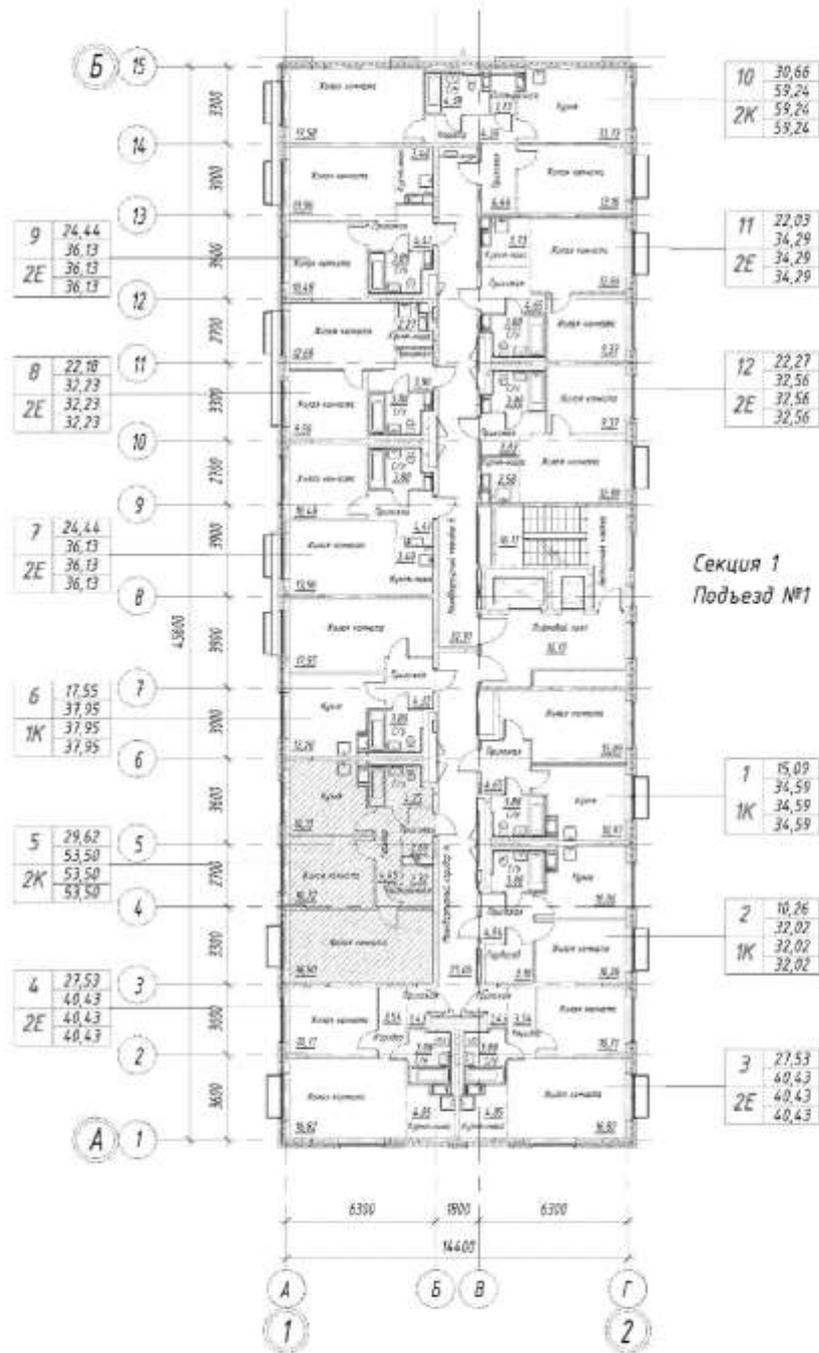
Приложение №2.10
к Договору участия в долевом строительстве
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.

Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Топкино «Жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Топкино, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений в соответствии с п.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Помер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	1	13	137	2квн(Е)	53,50	53,50	29,62	0,00	5	156 351,83	8 364 823,15

Описание частей Объекта долевого строительства

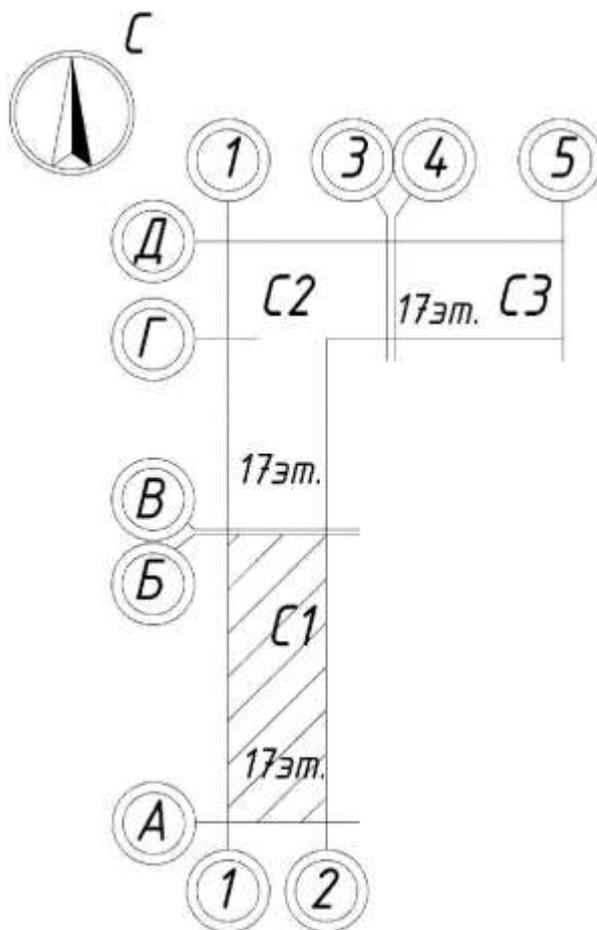
Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
Жилая комната_1	18,90
Жилая комната_2	10,72
Кухня_1	10,13
Коридор_1	4,49
С/У_1	4,25
Прихожая_1	2,69
Постирочная_1	2,32

2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства



2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3



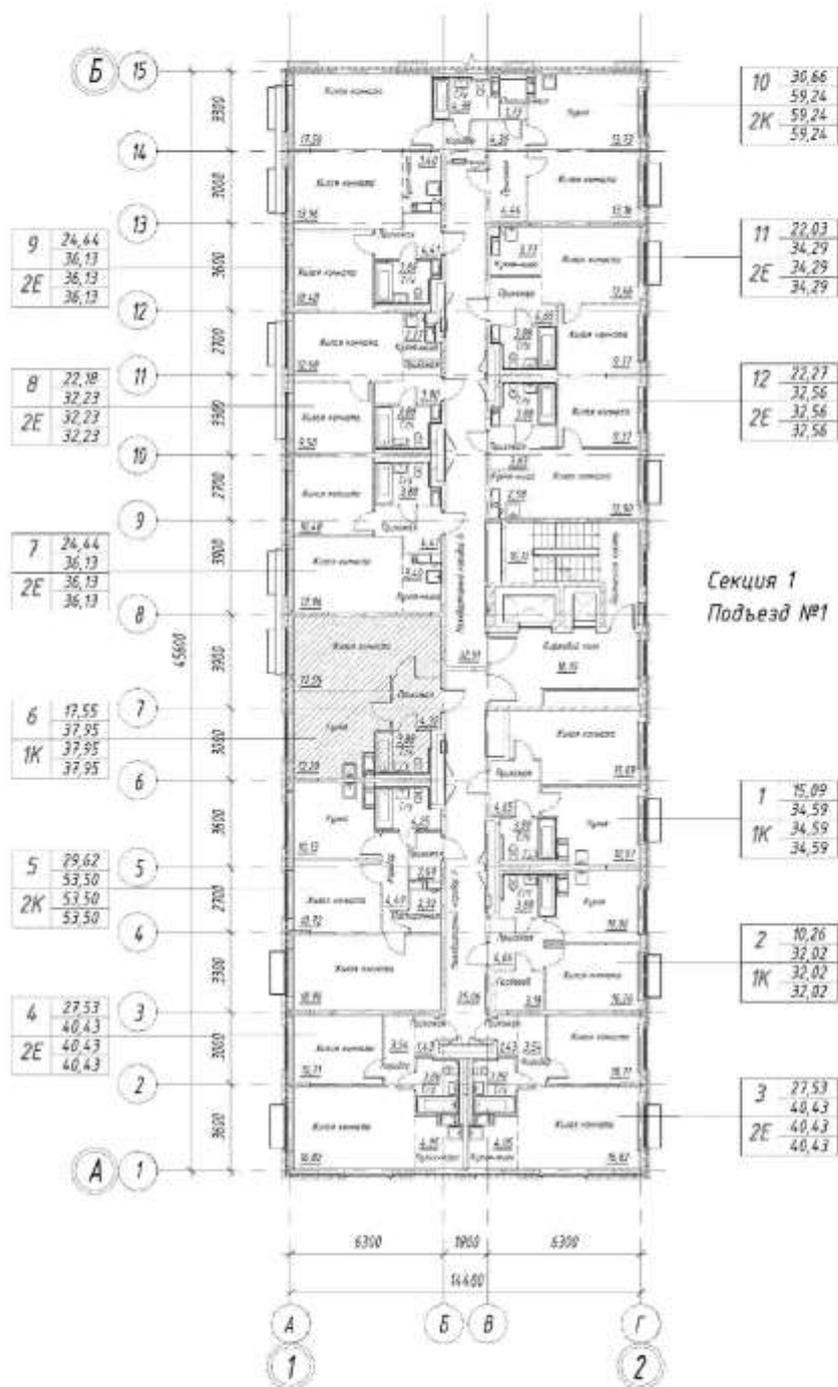
**Приложение №2.11
к Договору участия в долевом строительстве
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.**

Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Топкино «Жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Топкино, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений) в соответствии с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Помер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	1	13	138	Пасп	37,95	37,95	17,55	0,00	6	157 442,92	5 974 959,00

Описание частей Объекта долевого строительства

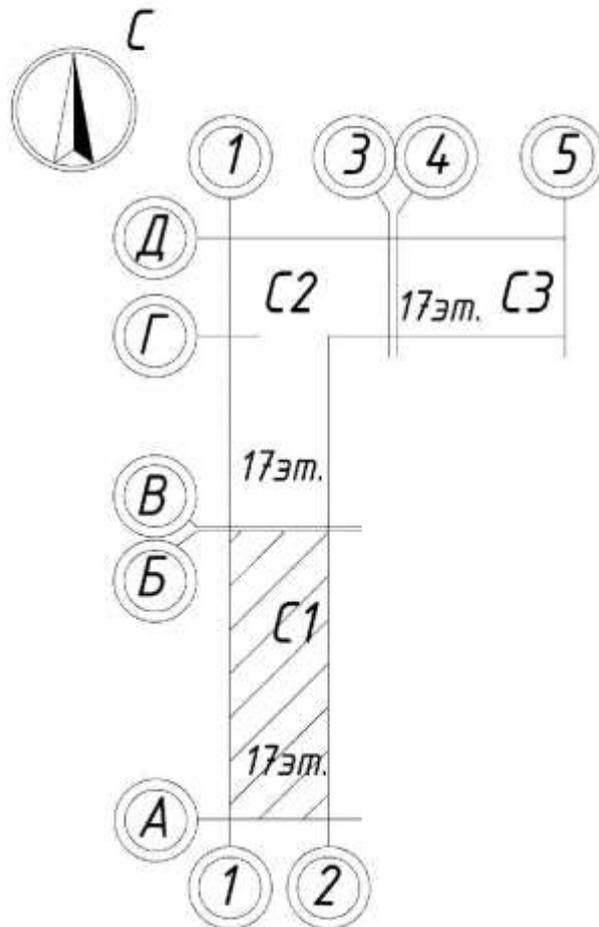
Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
Жилая комната_1	17,55
Кухня_1	12,20
Прихожая_1	4,32
С/У_1	3,88

2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства



2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3



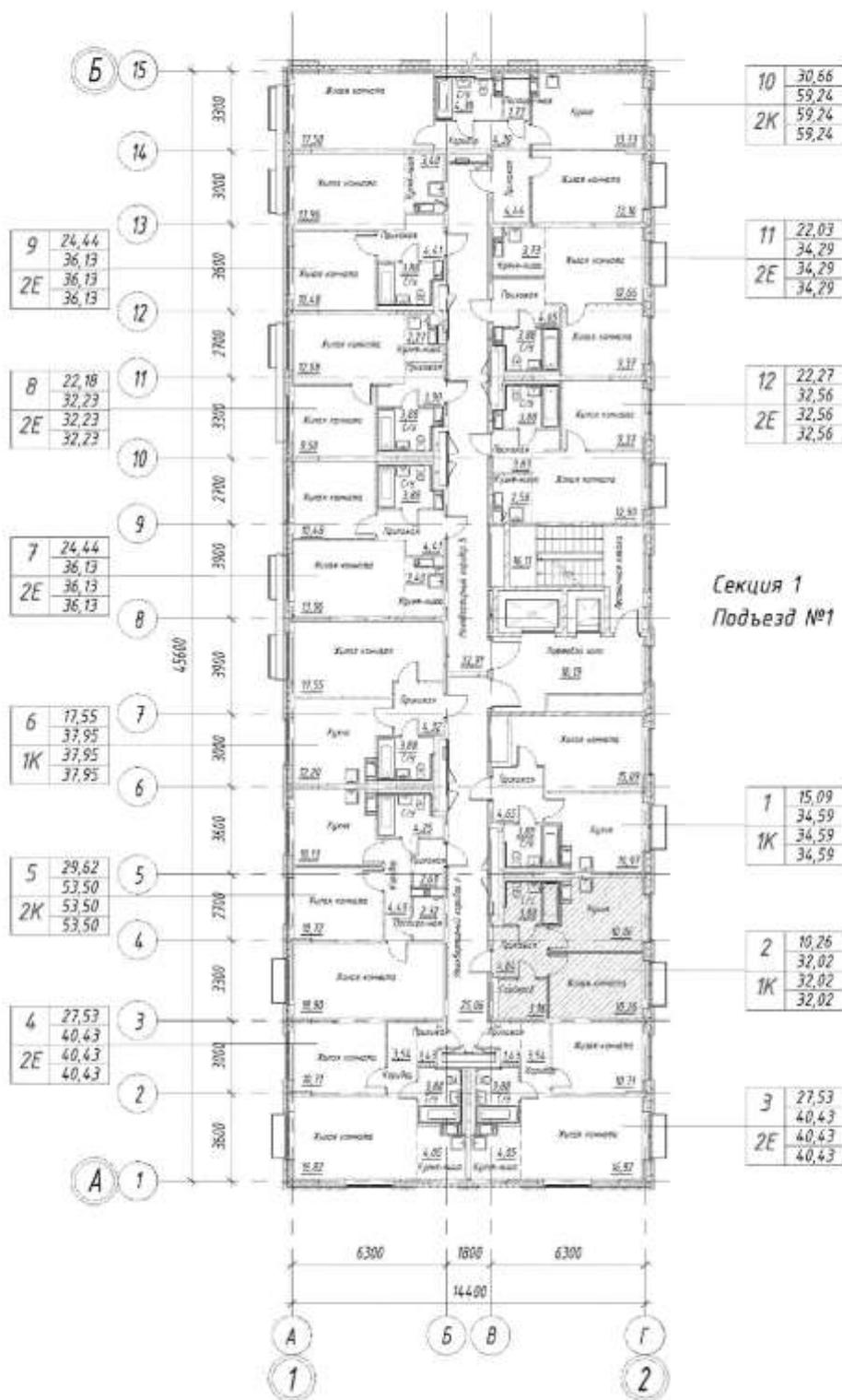
**Приложение №2.12
к Договору участия в долевом строительстве
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.**

Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Топкино «Жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Топкино, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений в соответствии с п.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Номер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	1	17	182	Газов	32,02	32,02	10,26	0,00	2	166 196,98	5 321 627,44

Описание частей Объекта долевого строительства

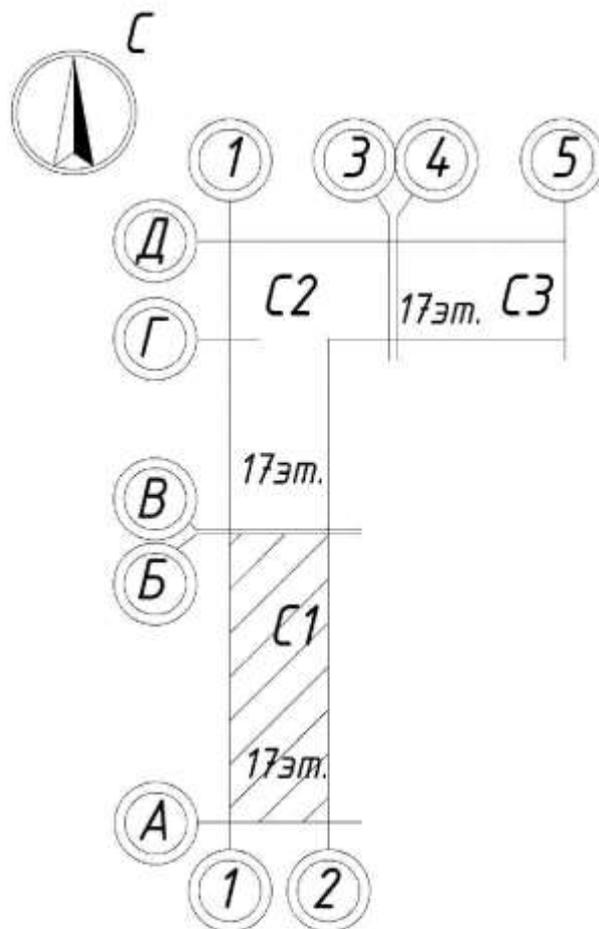
Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
Жилая комната_1	10,26
Кухня_1	10,06
Прихожая_1	4,64
С/У_1	3,88
Гардероб_1	3,18

2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства



2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3



**Приложение №2.13
к Договору участия в долевом строительстве
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.**

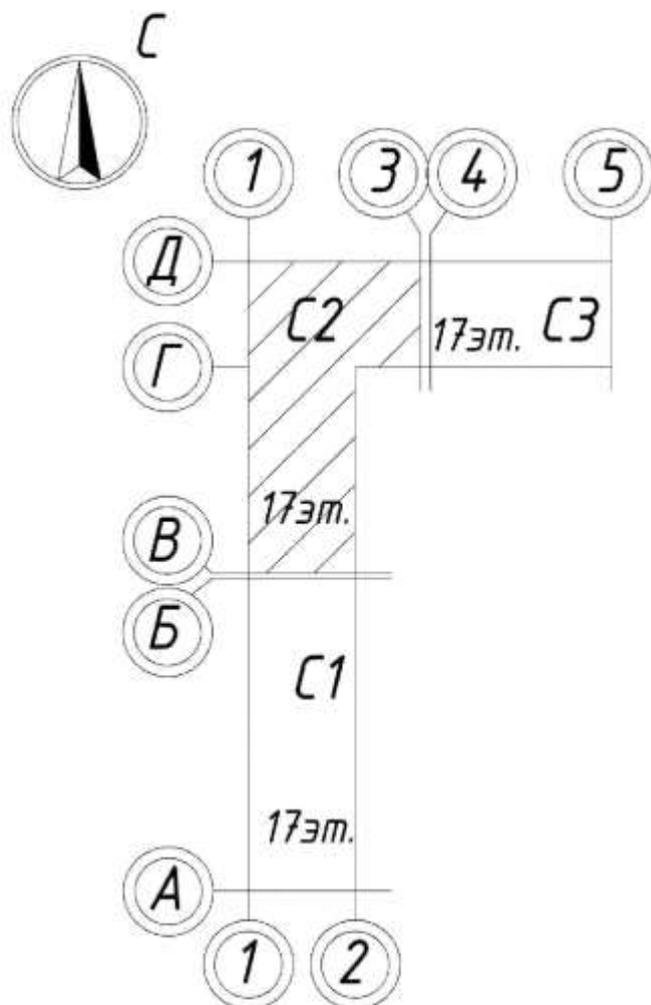
Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Топкино «Жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Топкино, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений) в соответствии с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Помер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	2	6	245	Этаж(Е)	60,06	60,06	38,35	0,00	5	155 889,06	9 362 696,78

Описание частей Объекта долевого строительства

Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
Жилая комната_2	13,84
Жилая комната_1	13,79
Жилая комната_3	10,72
Кухня-ниша_1	6,70
Прихожая_1	4,91
Коридор_1	4,91
С/У_2	2,82
С/У_1	2,37

2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3



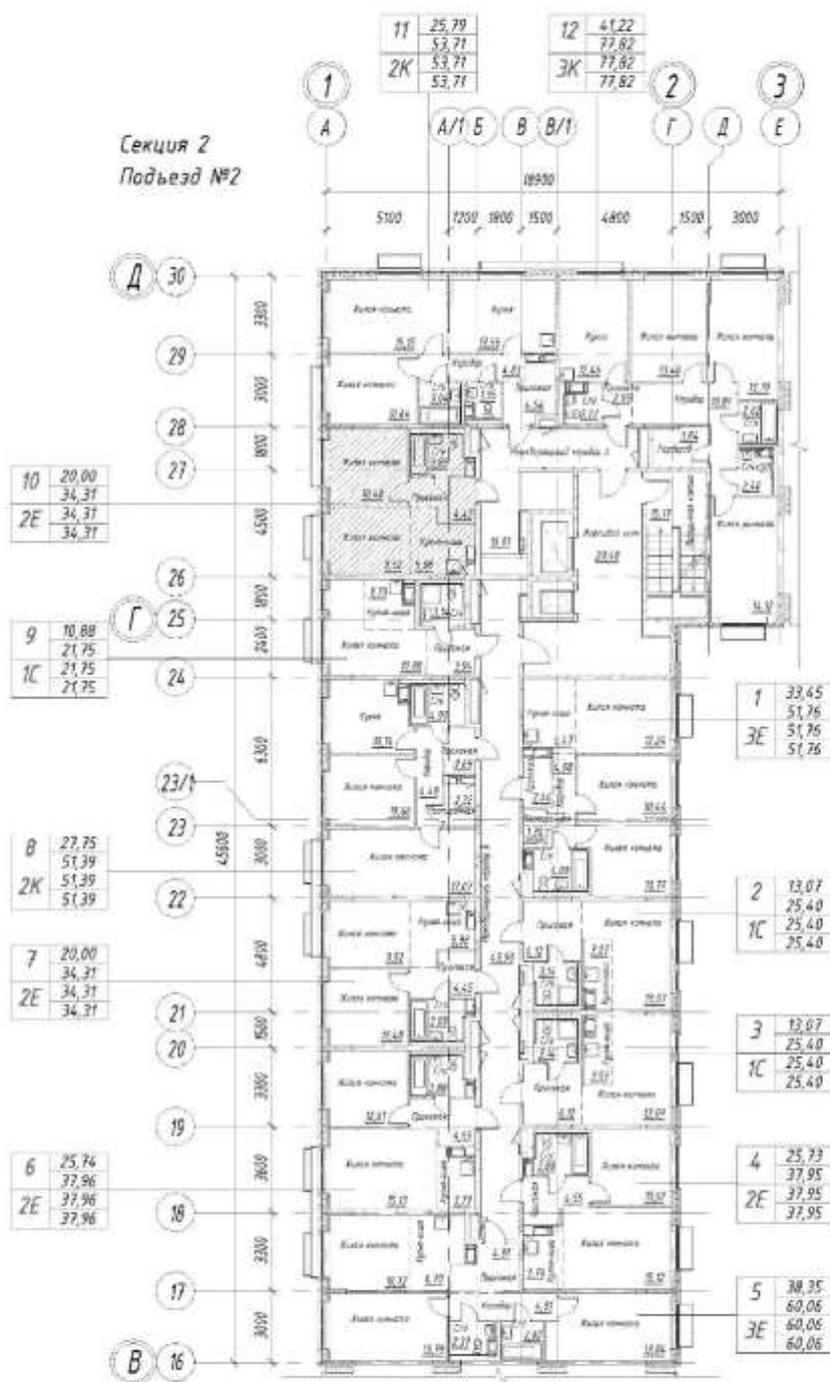
**Приложение №2.14
к Договору участия в долевом строительстве
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.**

Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Топкино «Жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Топкино, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответстви с п.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Помер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	2	8	274	2квн(Е)	34,31	34,31	20,00	0,00	10	163 860,35	5 622 048,53

Описание частей Объекта долевого строительства

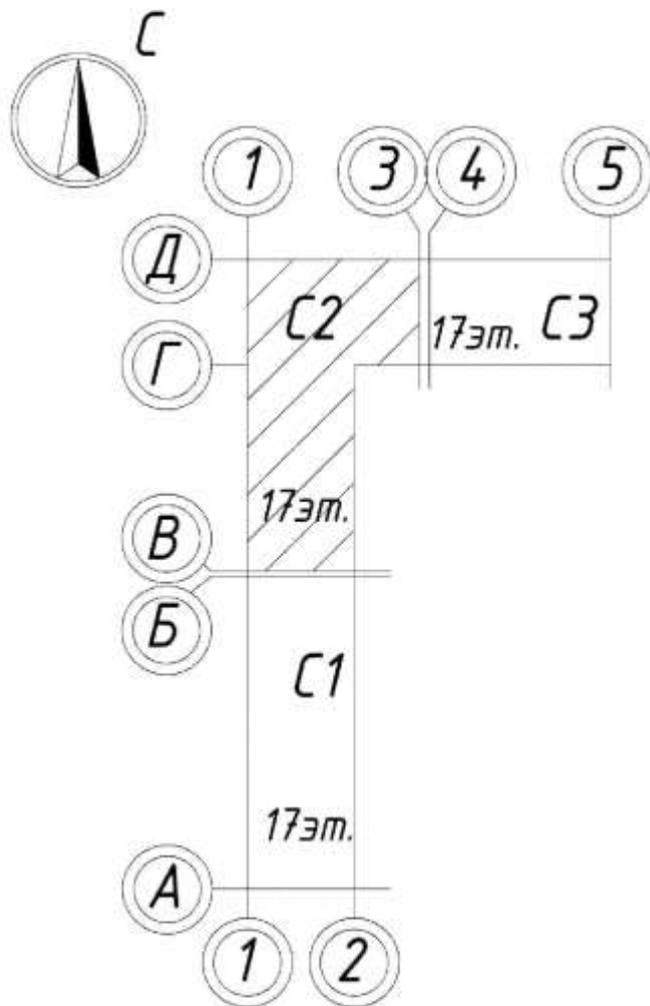
Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
Жилая комната_2	10,48
Жилая комната_1	9,52
Кухня-ниша_1	5,98
Прихожая_1	4,45
С/У_1	3,88

2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства



2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3



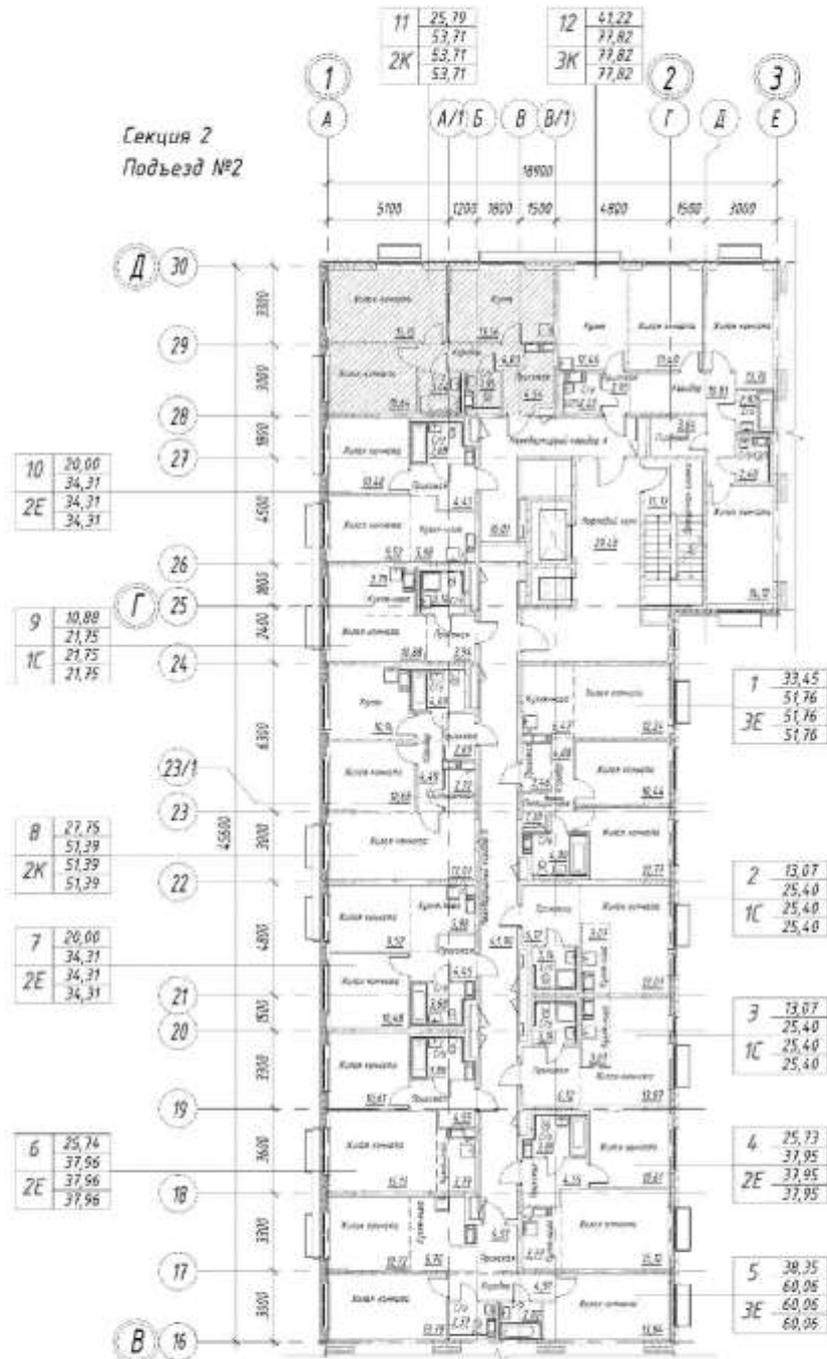
**Приложение №2.15
к Договору участия в долевом строительстве
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.**

Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Топкино «Жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Топкино, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений в соответствии с п.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Помер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	2	9	287	2квн(Е)	53,71	53,71	25,79	0,00	11	160 693,08	8 598 599,27

Описание частей Объекта долевого строительства

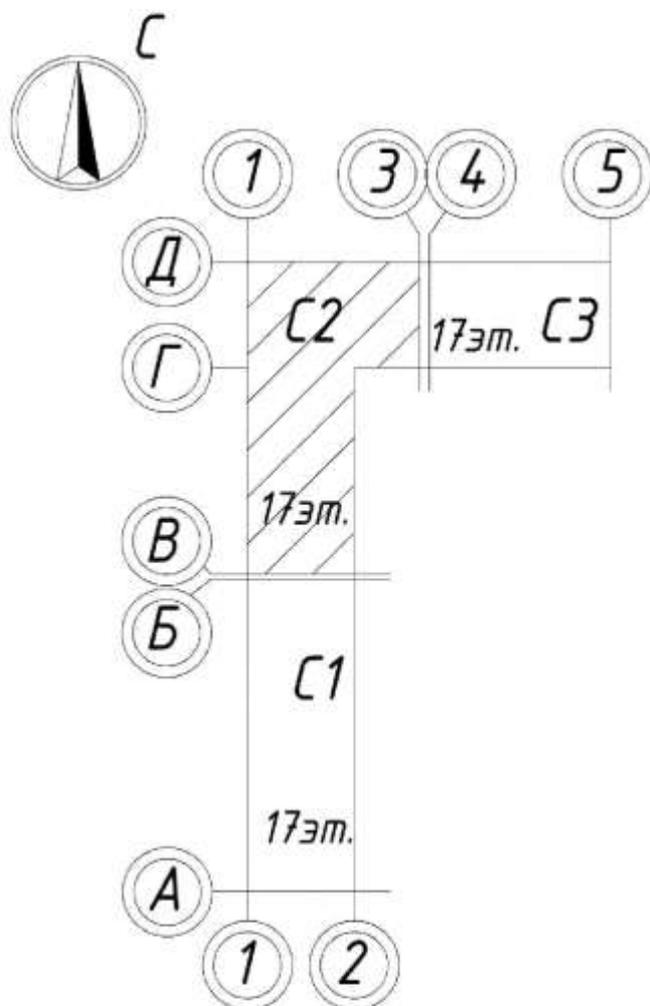
Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
Прихожая_1	4,54
Коридор_1	4,83
Кухня_1	13,56
Жилая комната_1	15,15
Жилая комната_2	10,64
С/У_1	1,95
С/У_2	3,04

2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства



2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3



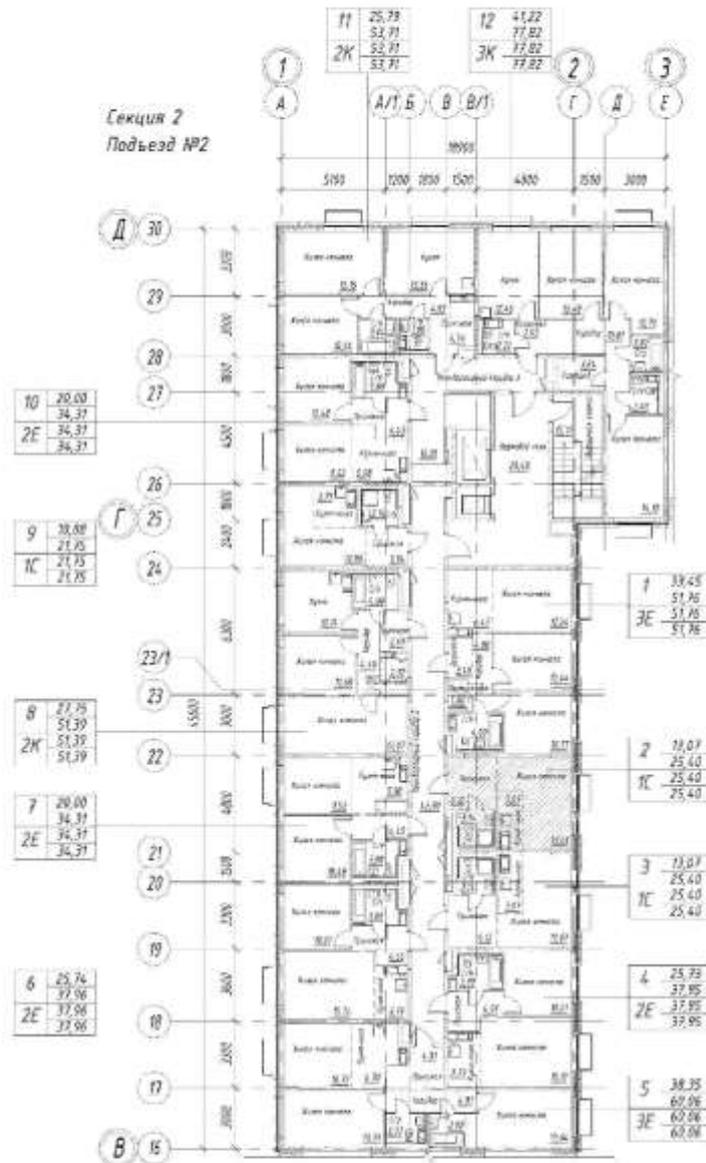
**Приложение №2.16
к Договору участия в долевом строительстве
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.**

Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Тормалово «Жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Тормалово, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Совладелец	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений) в соответствии с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Помер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	2	II	302	Студия	25,40	25,40	13,07	0,00	2	182 369,85	4 632 194,25

Описание частей Объекта долевого строительства

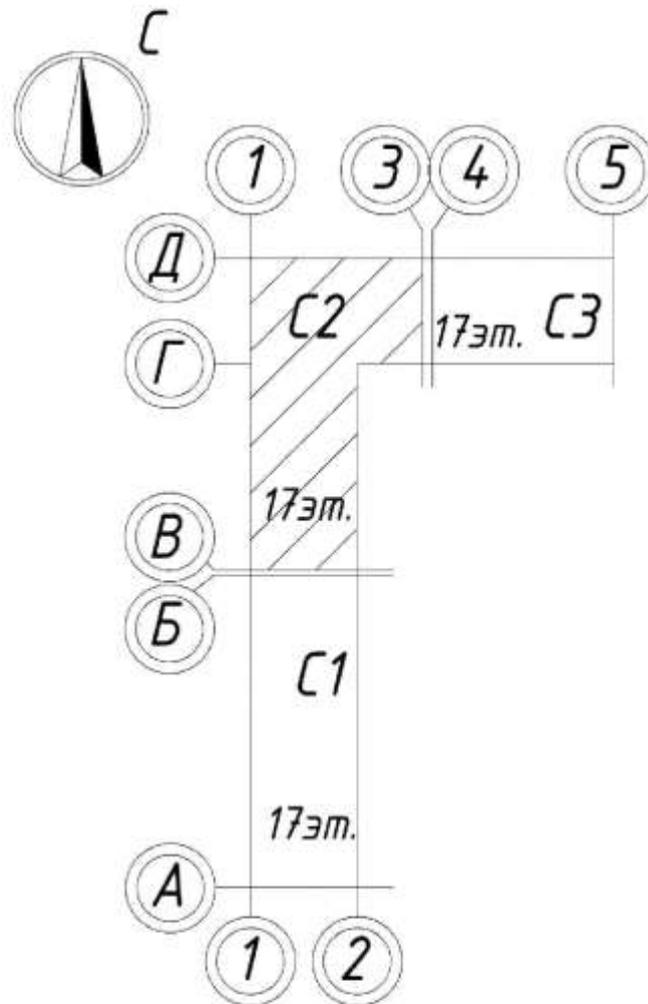
Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
Студия	13,07
Прихожая_1	6,12
С/У_1	3,14
Кухня-ниша_1	3,07

2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства



2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3



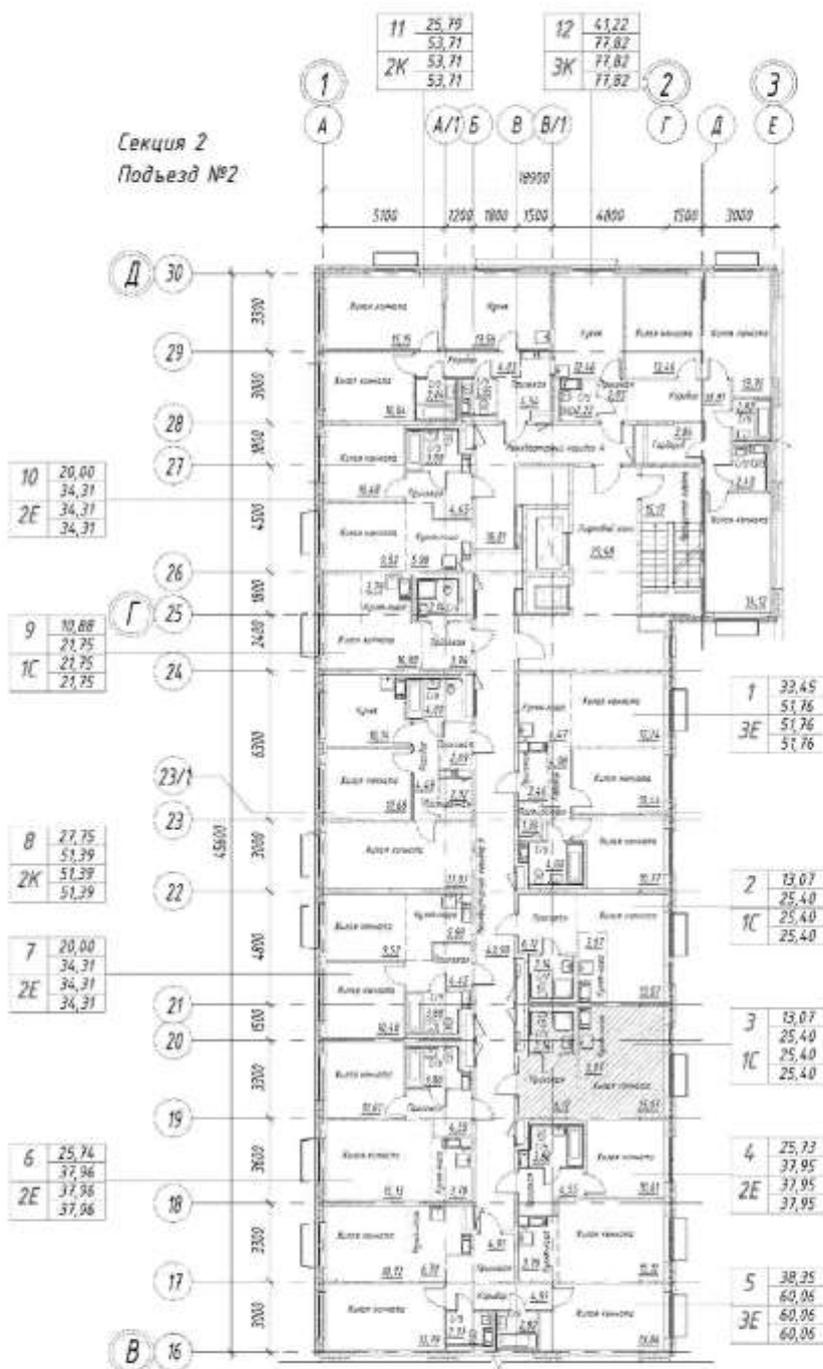
Приложение №2.17
к Договору участия в долевом строительстве
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.

Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Топкино «Жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Топкино, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений в соответствии с п.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Номер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	2	12	315	Студия	25,40	25,40	13,07	0,00	3	182 283,45	4 629 999,69

Описание частей Объекта долевого строительства

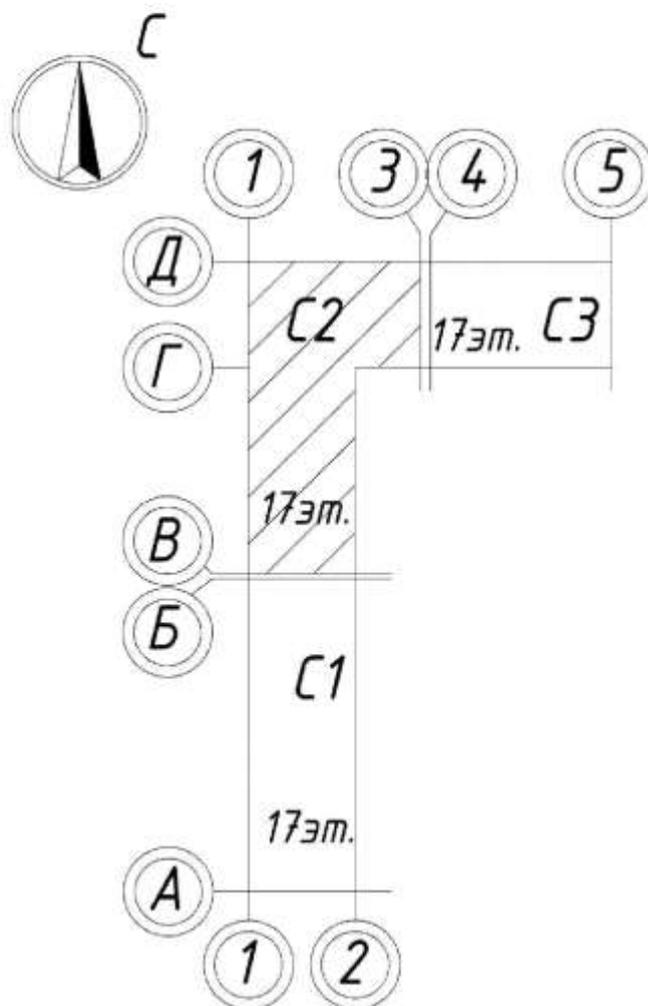
Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
студия	13,07
Прихожая_1	6,12
С/У_1	3,14
Кухня-ниша_1	3,07

2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства



2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3



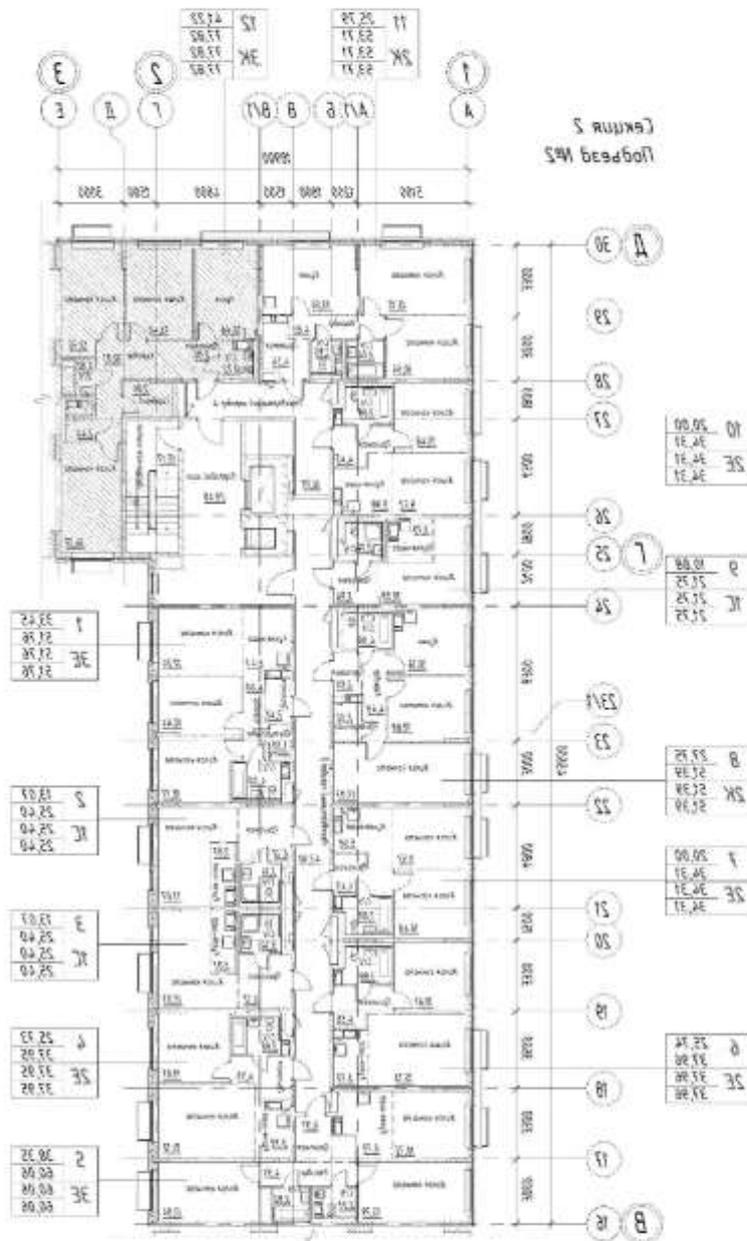
**Приложение №2.18
к Договору участия в долевом строительстве
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.**

Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Топкино «Жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Топкино, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответстви с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Номер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	2	13	336	Знак	77,82	77,82	41,22	0,00	12	133 949,61	10 423 958,99

Описание частей Объекта долевого строительства

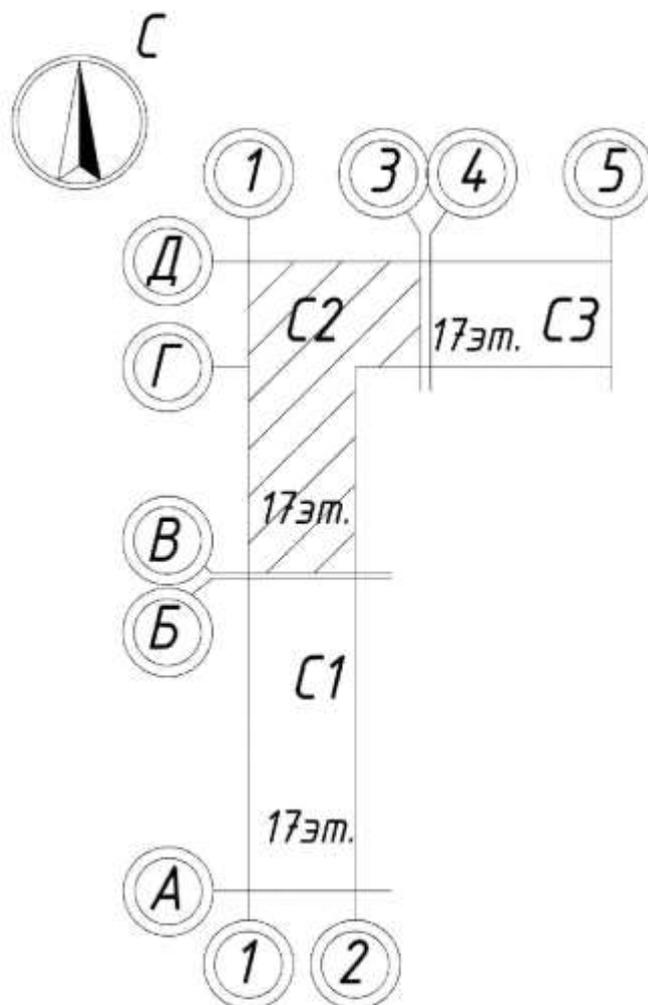
Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
Жилая комната_1	14,12
Жилая комната_2	13,70
Жилая комната_3	13,40
Кухня_1	12,46
Коридор_1	10,81
Гардероб_1	3,84
С/У_2	2,82
С/У_3	2,40
С/У_1	2,22
Прихожая_1	2,05

2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства



2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3



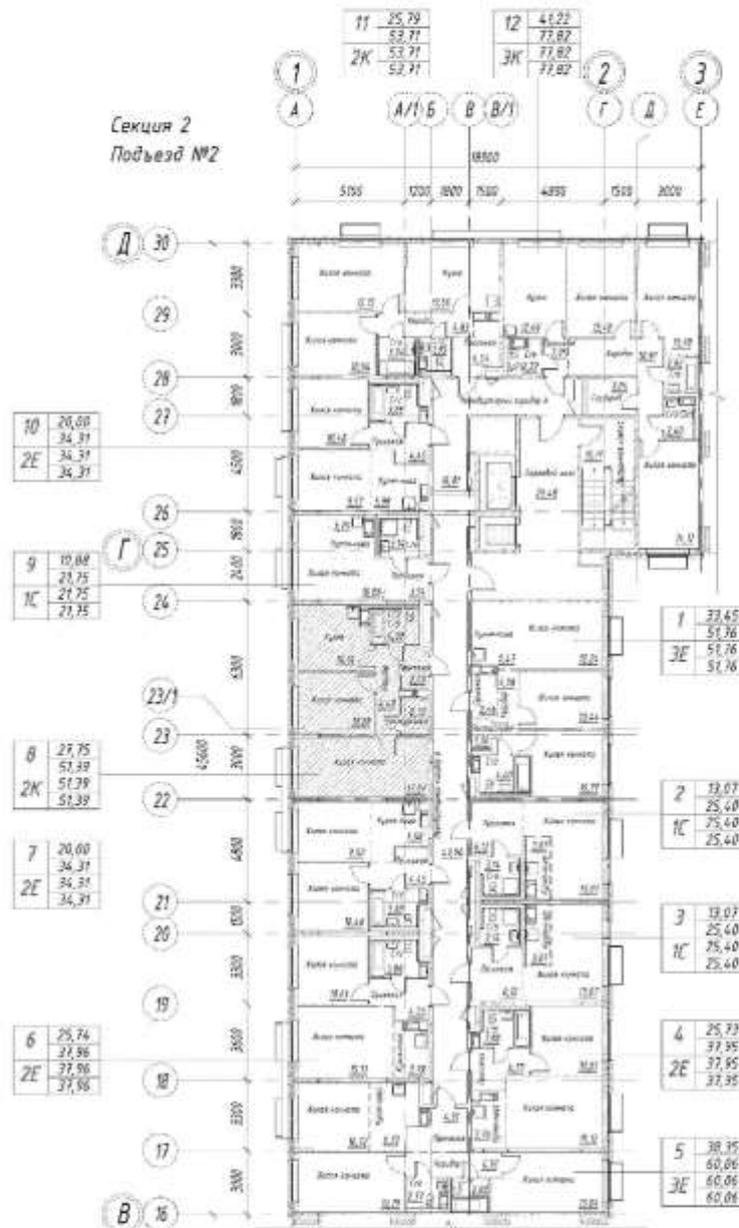
**Приложение №2.19
к Договору участия в долевом строительстве
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.**

Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Топольно «Жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Топольно, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответстви с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Помер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	2	14	344	2квб	51,39	51,39	27,75	0,00	8	157 513,89	8 694 638,74

Описание частей Объекта долевого строительства

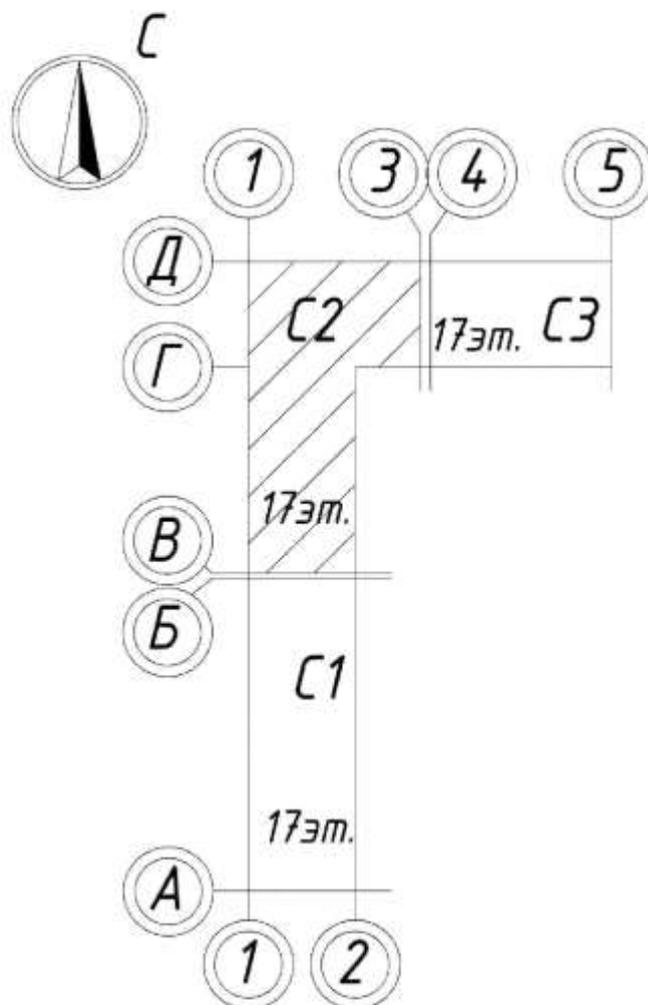
Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
Жилая комната_1	17,07
Жилая комната_2	10,68
Кухня_1	10,14
Коридор_1	4,49
С/У_1	4,00
Прихожая_1	2,69
Постирочная_1	2,32

2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства



2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3



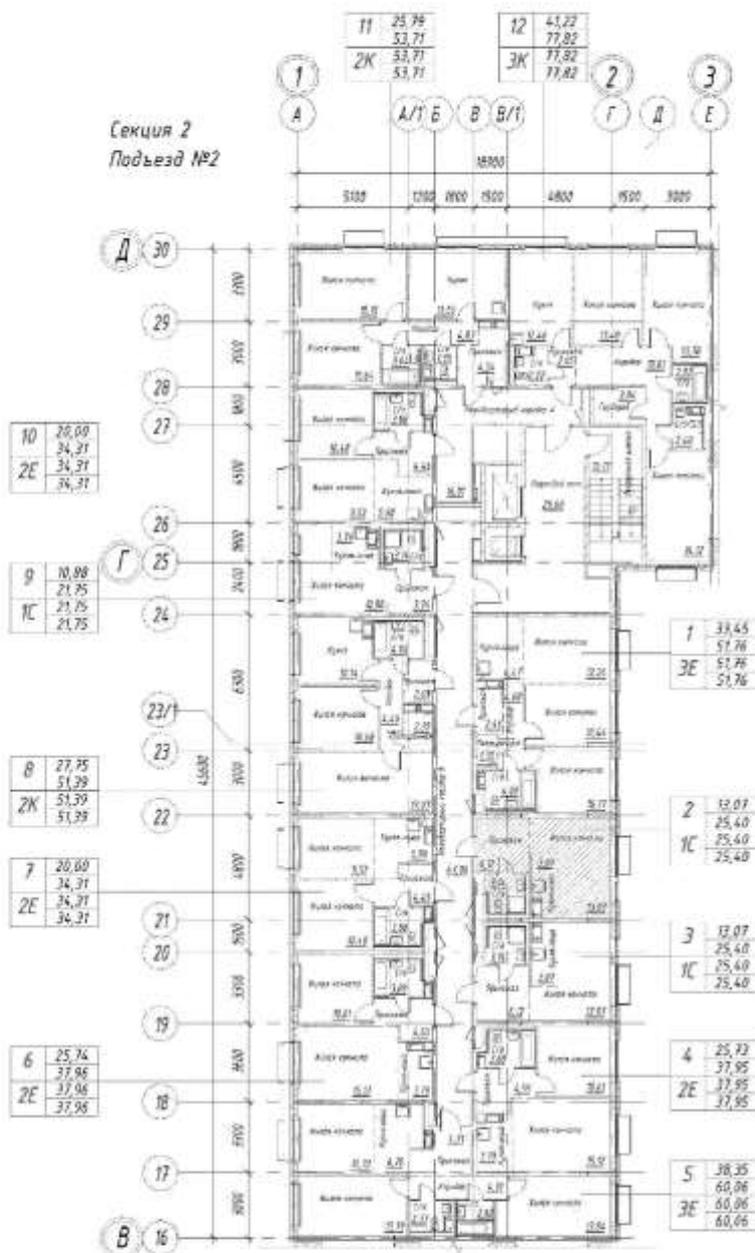
Приложение №2.20
к Договору участия в долевом строительстве
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.

Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Топкино «Жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Топкино, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Совладелец	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений) в соответствии с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Помер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	2	15	350	Студия	25,40	25,40	13,07	0,00	2	183 567,75	4 662 620,91

Описание частей Объекта долевого строительства

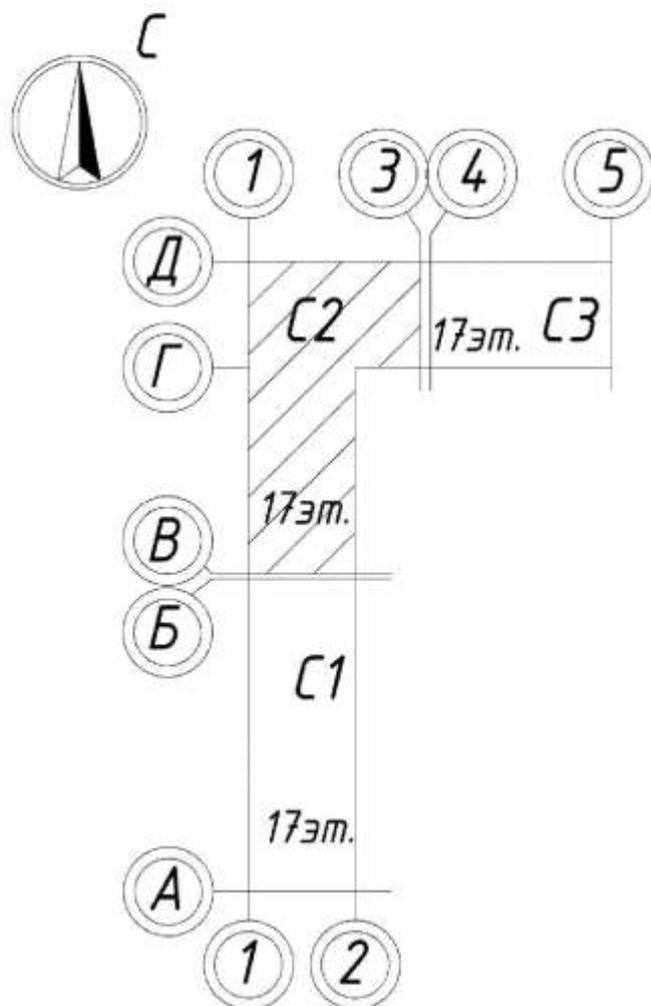
Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
студия	13,07
Прихожая_1	6,12
С/У_1	3,14
Кухня-ниша_1	3,07

2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства



2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3



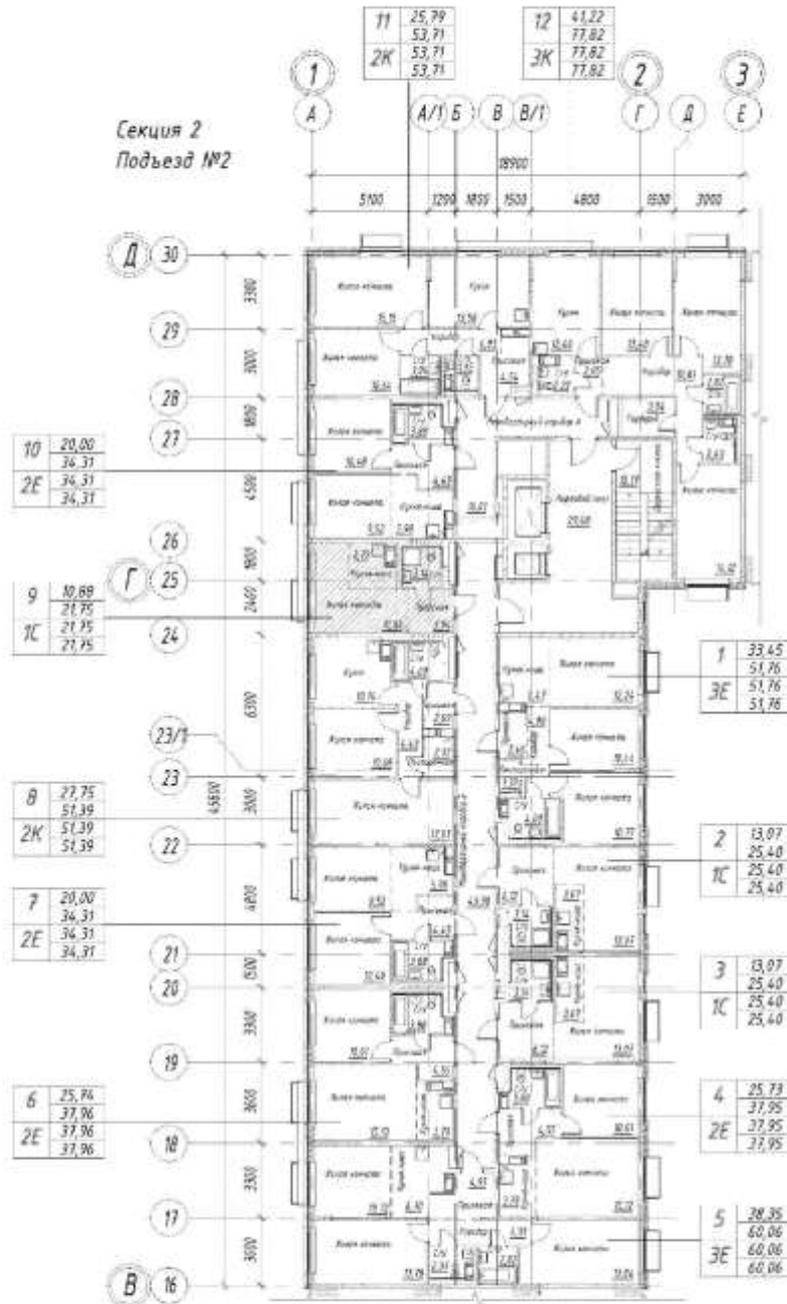
**Приложение №2.21
к Договору участия в долевом строительстве
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.**

Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Топкино «Жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Топкино, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответстви с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Номер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	2	17	381	Студия	21,75	21,75	10,88	0,00	9	187 587,53	4 080 028,81

Описание частей Объекта долевого строительства

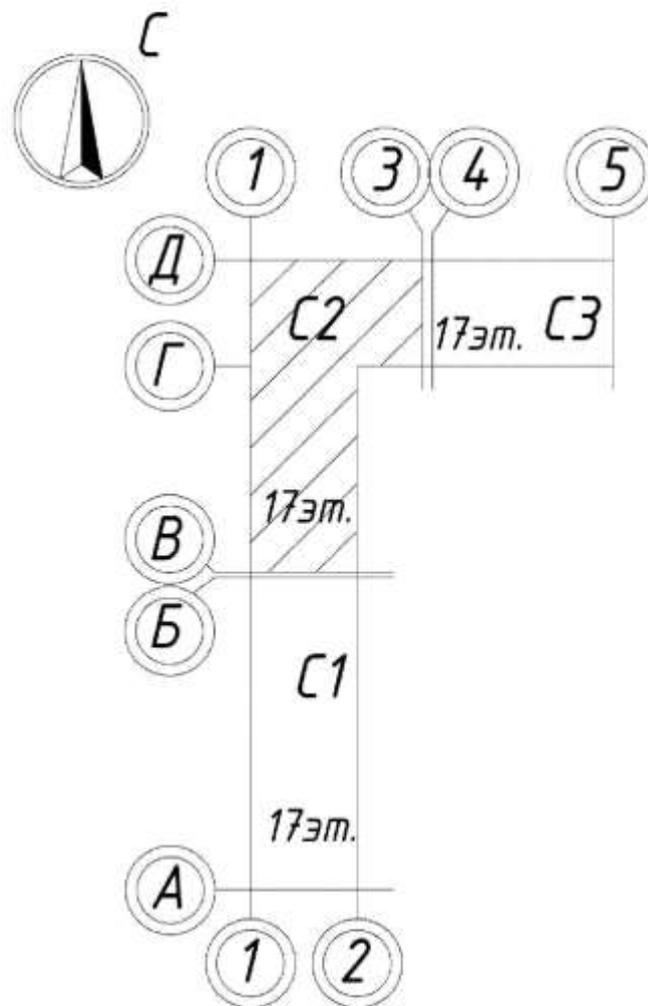
Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
студия	10,88
Прихожая_1	3,94
Кухня-ниша_1	3,79
С/У_1	3,14

2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства



2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3



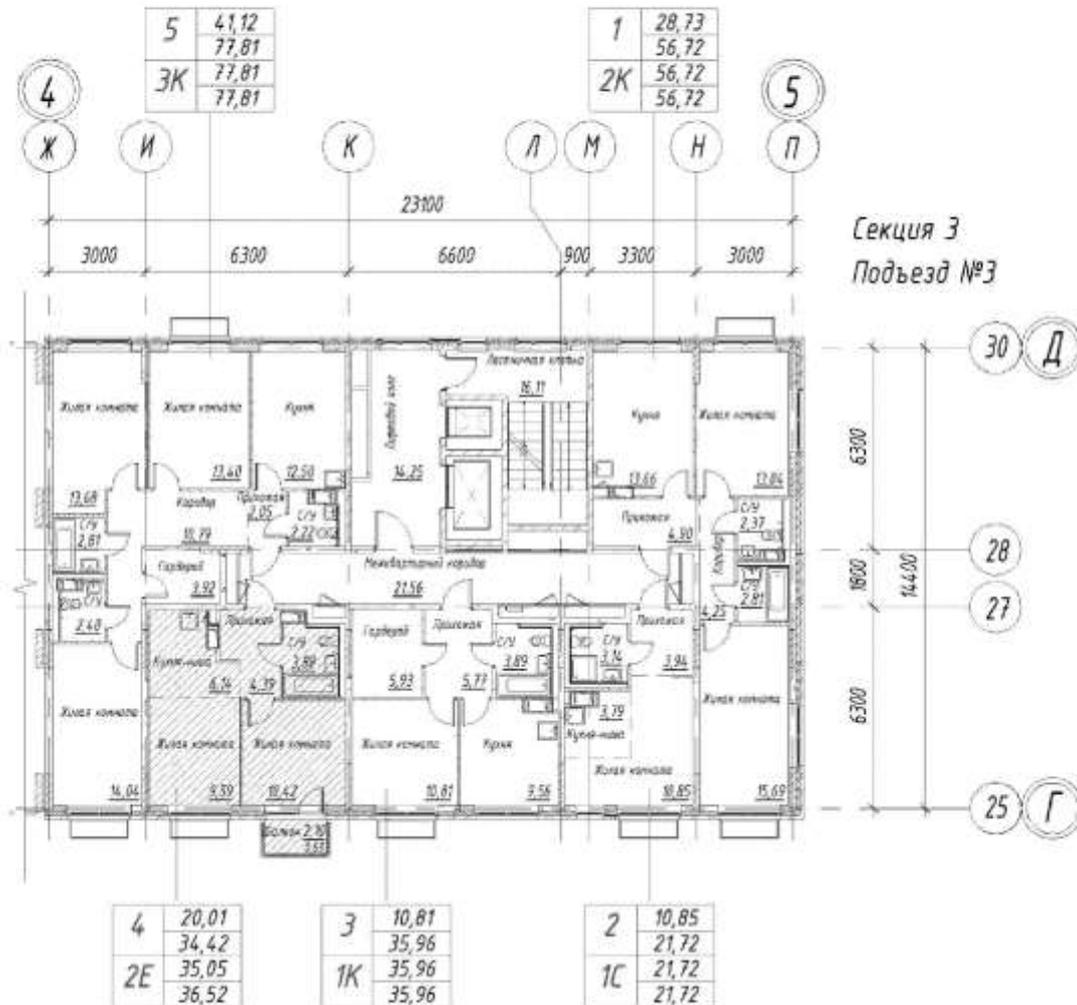
**Приложение №2.22
к Договору участия в долевом строительстве
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.**

Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Топкино «Жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Топкино, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответстви с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Помер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	3	4	398	2кв(Е)	35,05	34,42	20,01	0,63	4	164 536,70	5 767 011,26

Описание частей Объекта долевого строительства

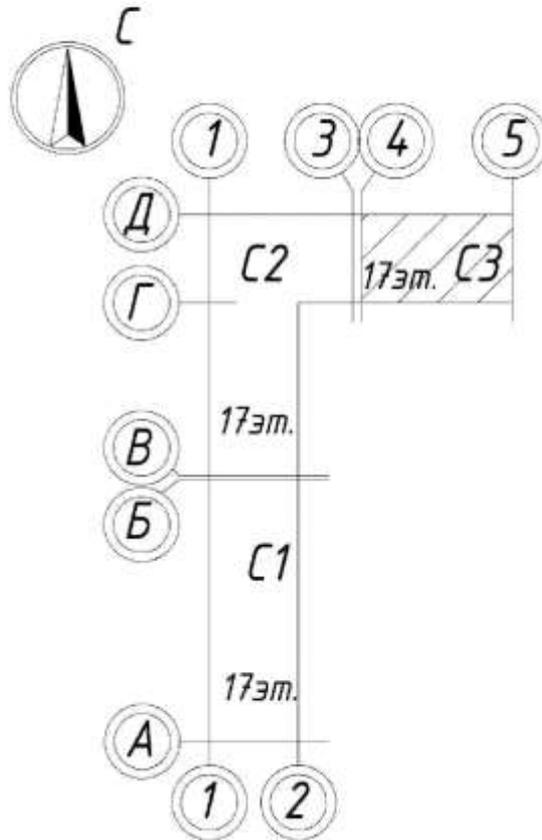
Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
Жилая комната_2	10,42
Жилая комната_1	9,59
Кухня-ниша_1	6,14
Прихожая_1	4,39
С/У_1	3,88
Балкон_1	0,63

2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства



2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3



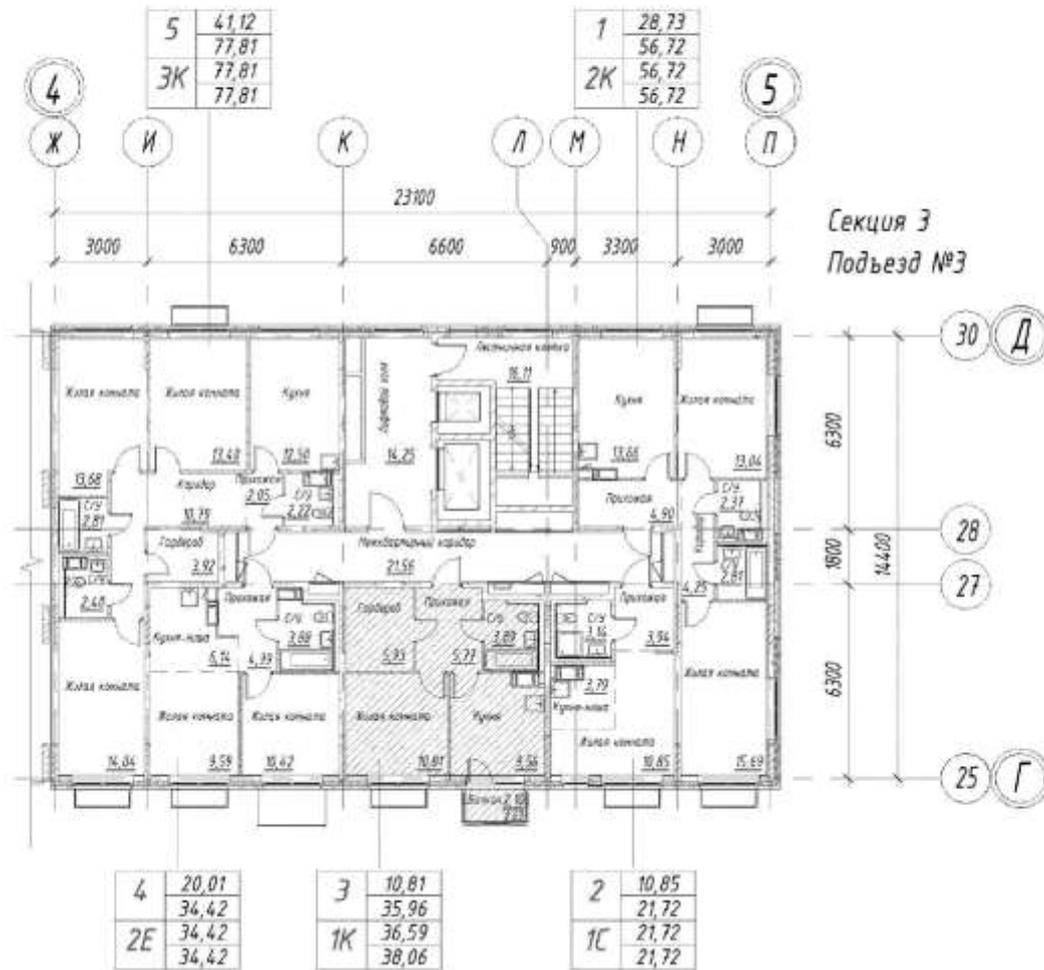
**Приложение №2.23
к Договору участия в долевом строительстве
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.**

Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Топкино «Жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Топкино, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответстви с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Помер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	3	6	407	Газов	36,59	35,96	10,81	0,63	3	160 825,95	5 884 621,56

Описание частей Объекта долевого строительства

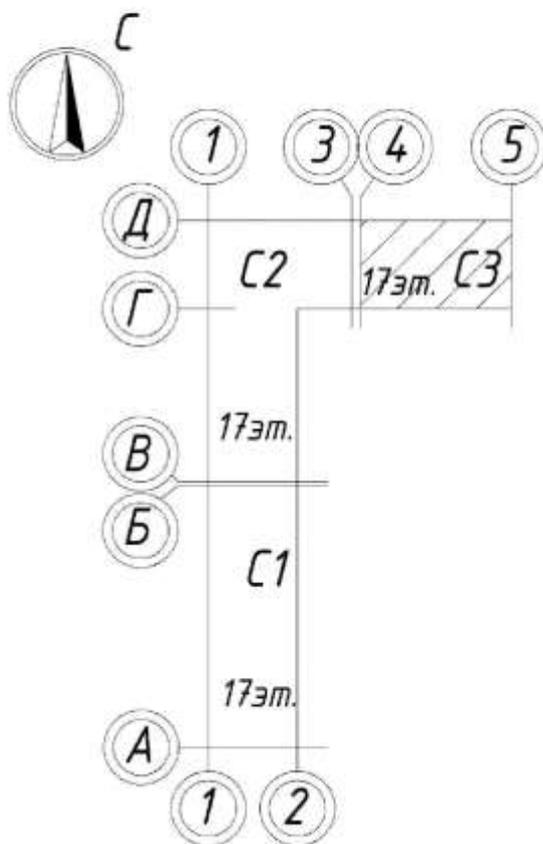
Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
Жилая комната_1	10,81
Кухня_1	9,56
Гардероб_1	5,93
Прихожая_1	5,77
С/У_1	3,89
Балкон_1	0,63

2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства



2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3



**Приложение №2.24
к Договору участия в долевом строительстве
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.**

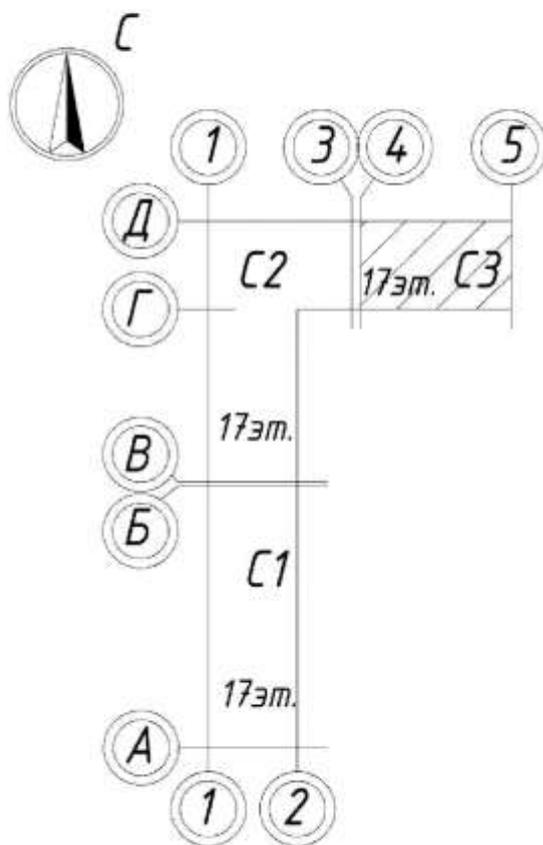
Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Топкино «Жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Топкино, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответстви с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Помер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	3	8	418	2квн(Е)	35,05	34,42	20,01	0,63	4	166 109,90	5 822 151,92

Описание частей Объекта долевого строительства

Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
Жилая комната_2	10,42
Жилая комната_1	9,59
Кухня-ниша_1	6,14
Прихожая_1	4,39
С/У_1	3,88
Балкон_1	0,63

2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3



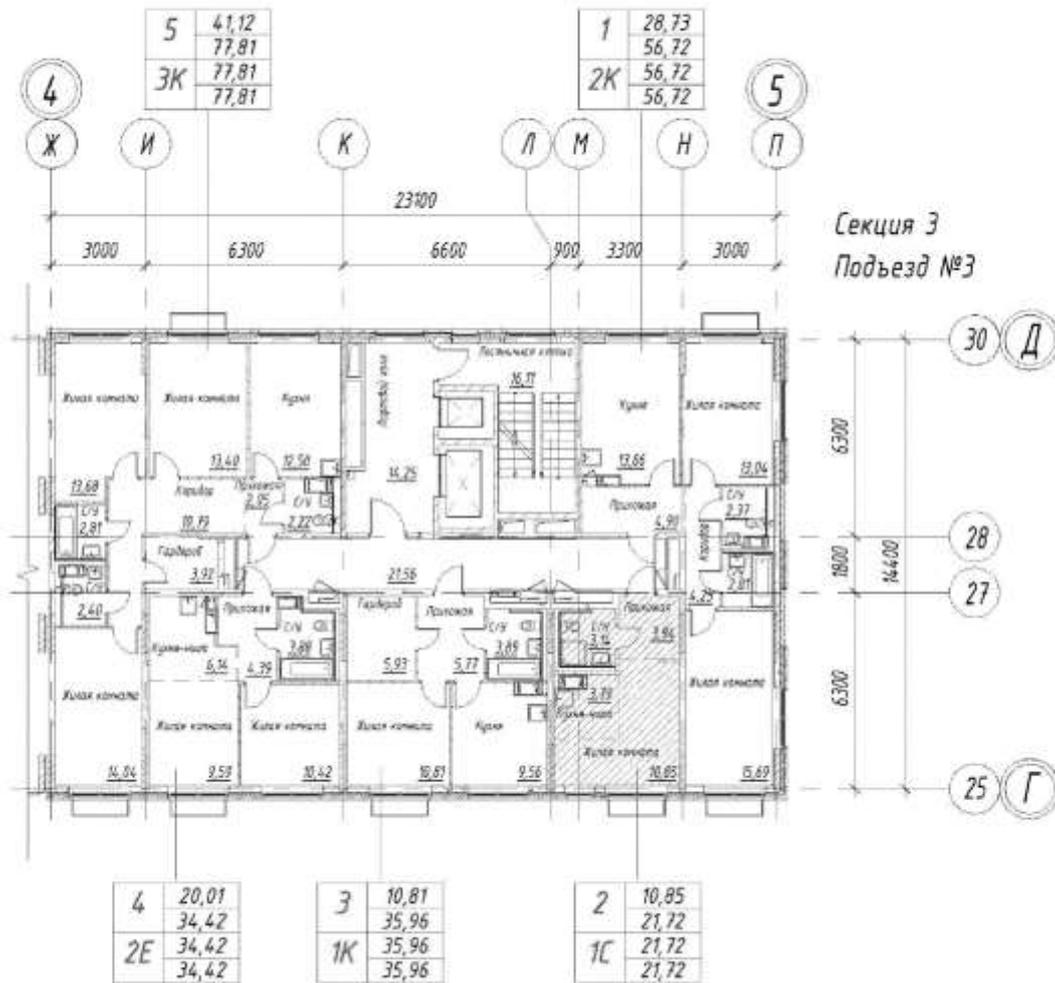
Приложение №2.25
к Договору участия в долевом строительстве
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.

Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Тонишино «Жилой комплекс» по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Тонишино, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответстви с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Помер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	3	9	421	Студия	21,72	21,72	10,85	0,00	2	186 327,43	4 047 031,71

Описание частей Объекта долевого строительства

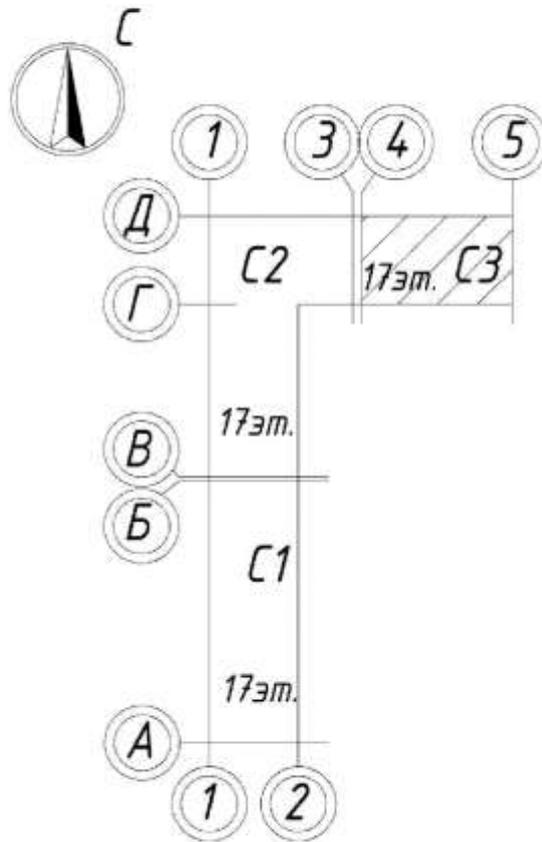
Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
студия	10,85
Прихожая_1	3,94
Кухня-ниша_1	3,79
С/У_1	3,14

2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства



2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3



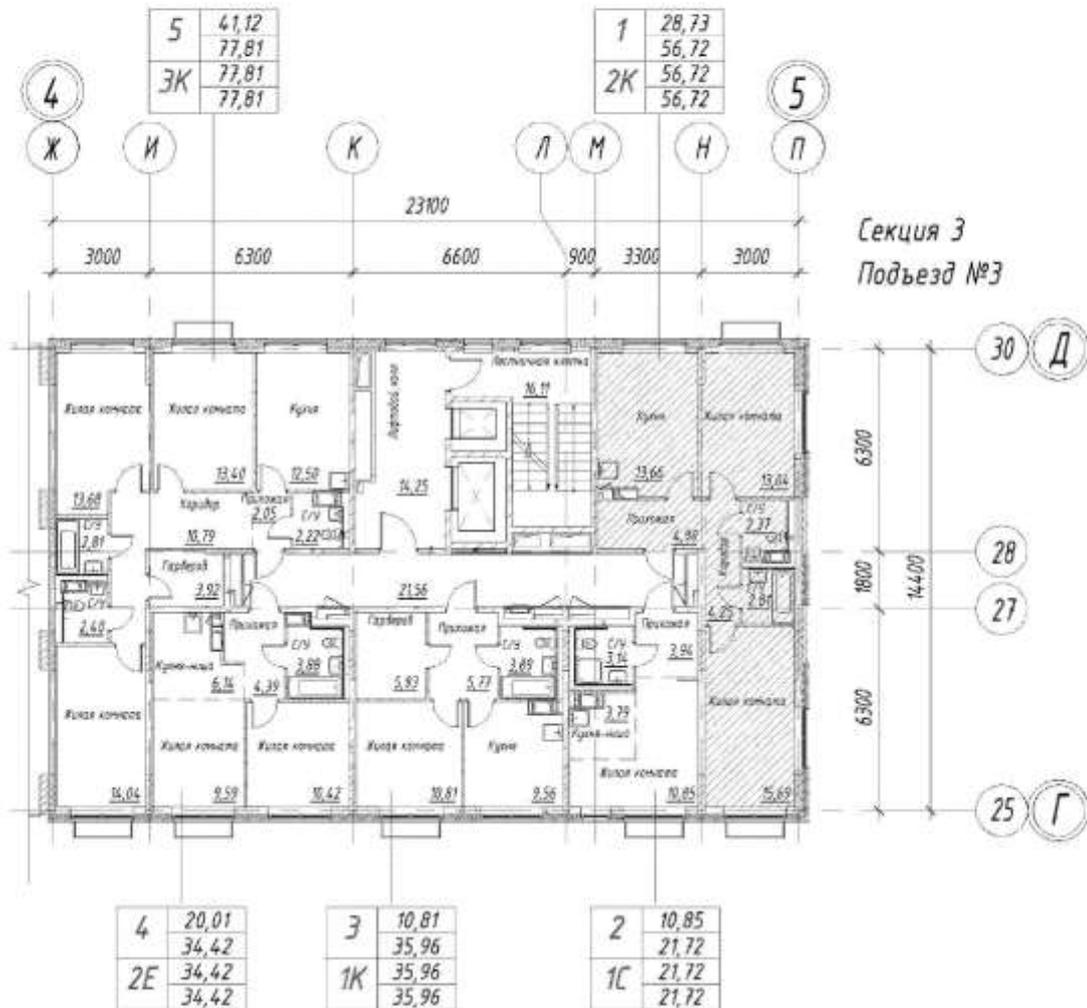
**Приложение №2.26
к Договору участия в долевом строительстве
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.**

Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Тонишино «Жилой комплекс» по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Тонишино, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений в соответствии с п.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Помер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	3	10	415	2-этаж	56,72	56,72	28,73	0,00	1	154 565,54	8 766 957,56

Описание частей Объекта долевого строительства

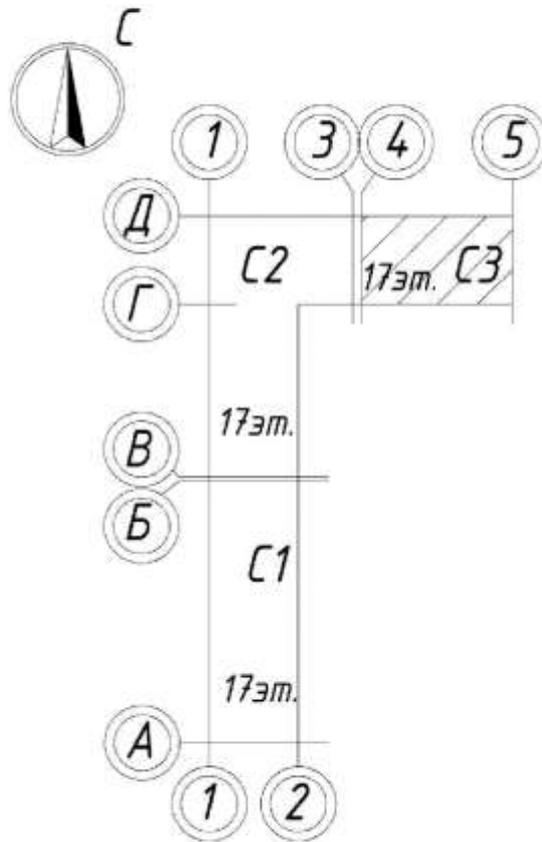
Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
Жилая комната_1	15,69
Кухня_1	13,66
Жилая комната_2	13,04
Прихожая_1	4,90
Коридор_1	4,25
С/У_2	2,81
С/У_1	2,37

2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства



2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3



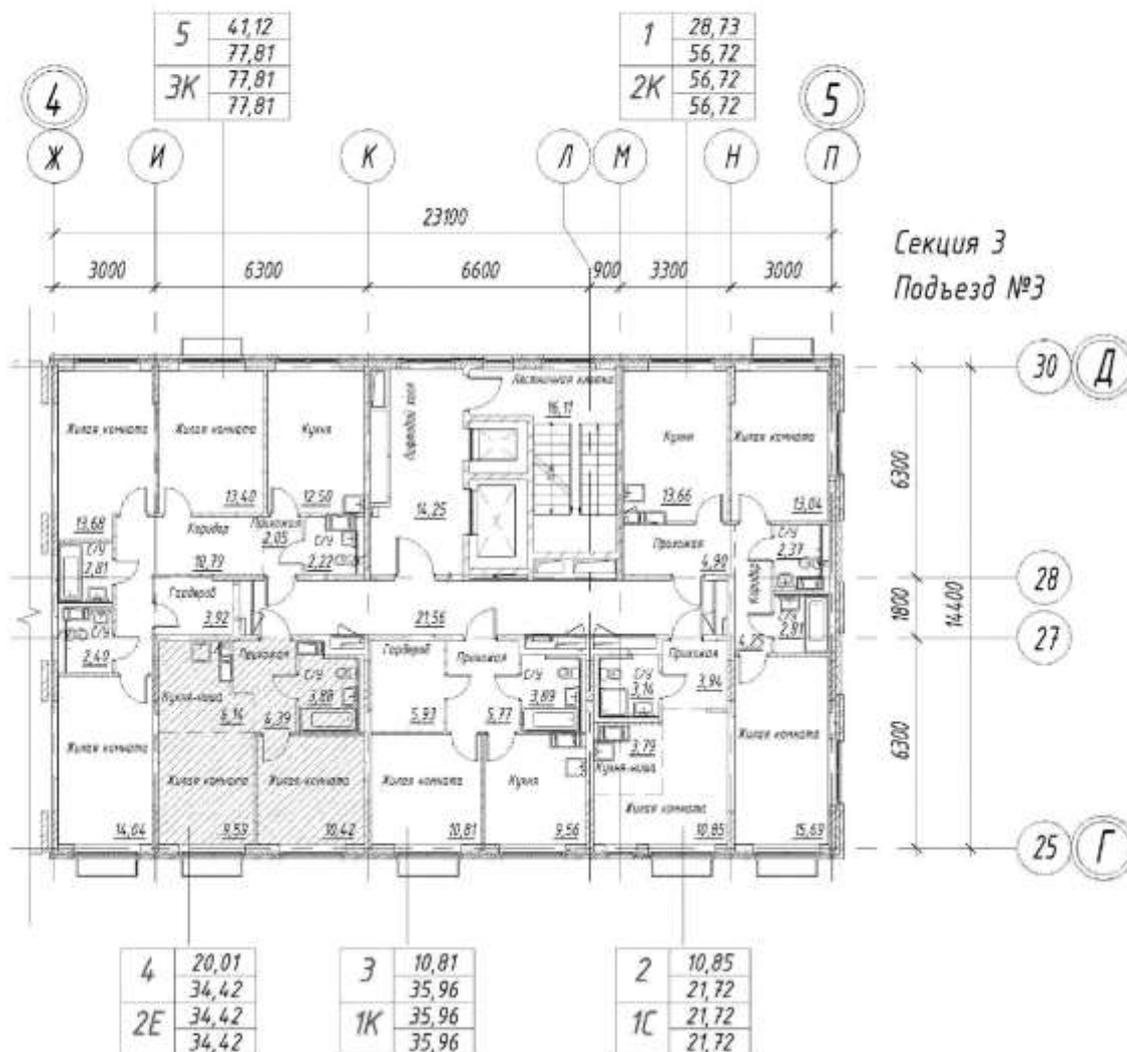
**Приложение №2.27
к Договору участия в долевом строительстве
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.**

Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Троицкое «Жилой комплекс» по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Троицкое, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответстви с п.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Помер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	3	10	428	2хэлв	34,42	34,42	20,01	0,00	4	162 355,28	5 588 268,82

Описание частей Объекта долевого строительства

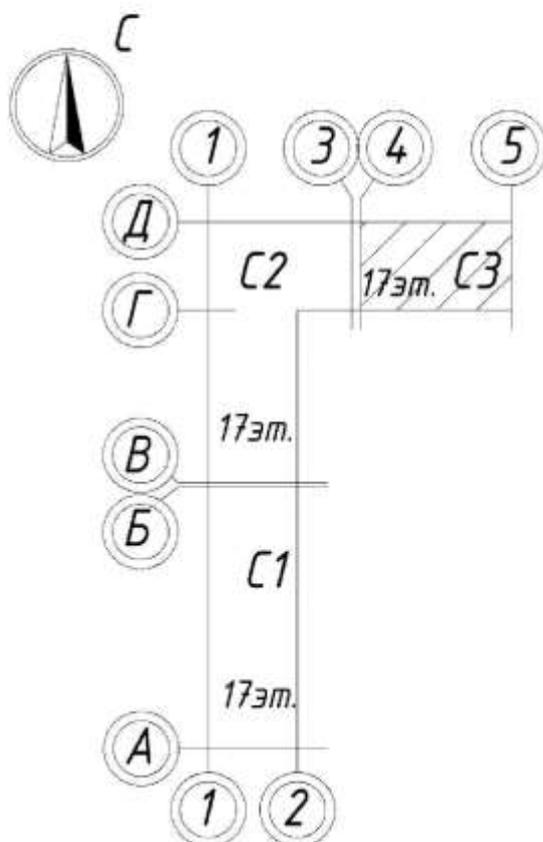
Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
Жилая комната_2	10,42
Жилая комната_1	9,59
Кухня-ниша_1	6,14
Прихожая_1	4,39
С/У_1	3,88

2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства



2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3



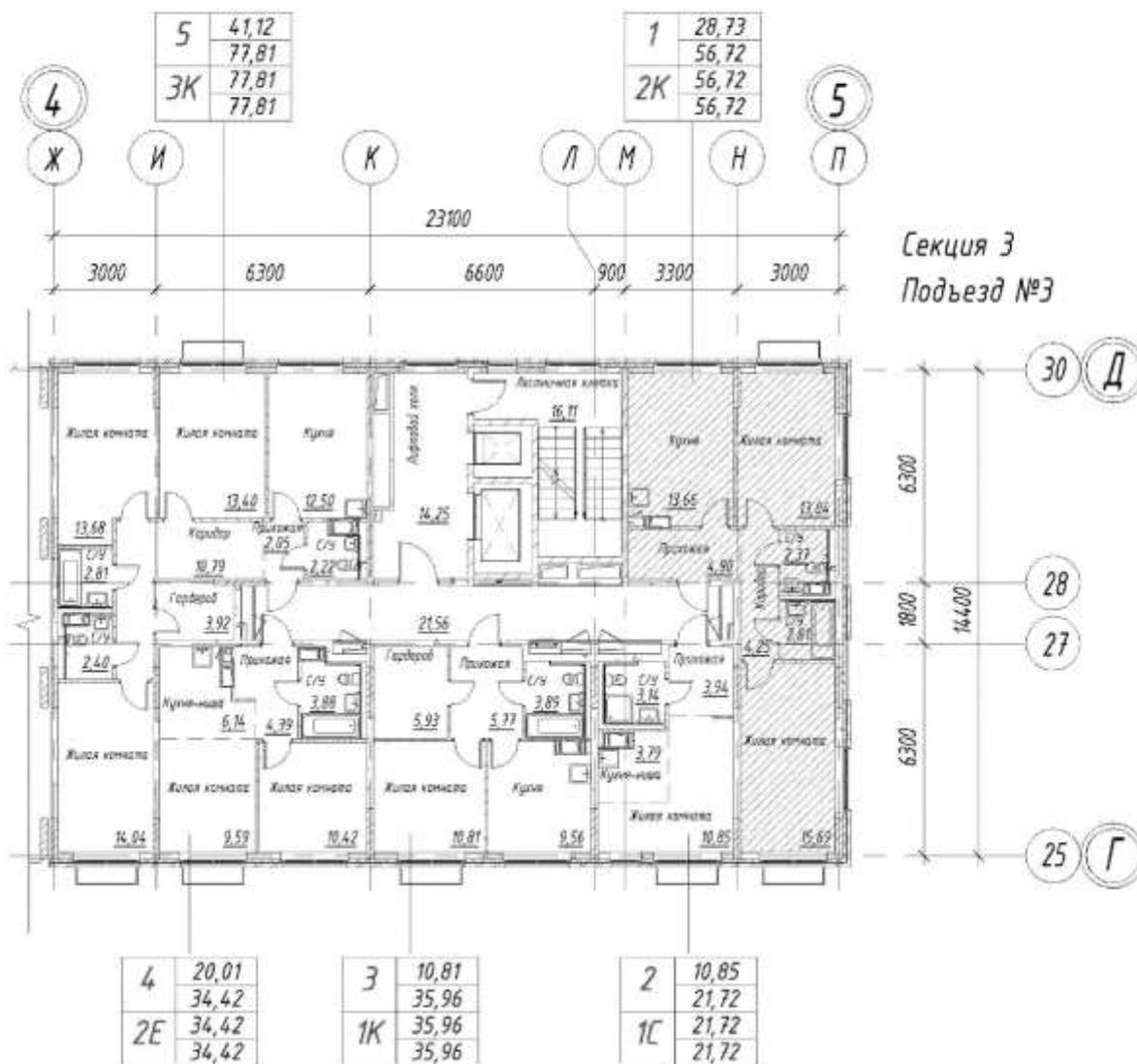
**Приложение №2.28
к Договору участия в долевом строительстве
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.**

Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Тонишино «Жилой комплекс» по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Тонишино, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений в соответствии с п.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Помер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	3	13	440	2хэлв	56,72	56,72	28,73	0,00	1	155 526,74	8 821 476,83

Описание частей Объекта долевого строительства

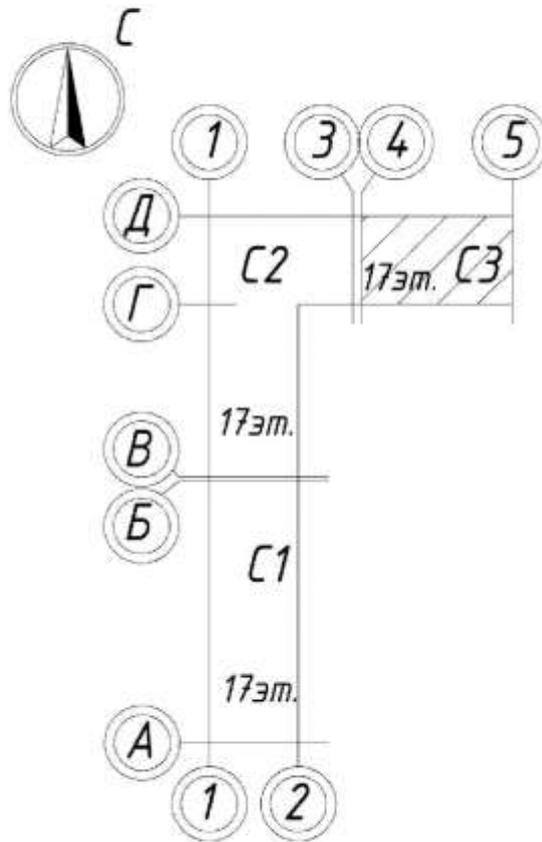
Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
Жилая комната_1	15,69
Кухня_1	13,66
Жилая комната_2	13,04
Прихожая_1	4,90
Коридор_1	4,25
С/У_2	2,81
С/У_1	2,37

2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства



2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3



Приложение №2.29
к Договору участия в долевом строительстве
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.

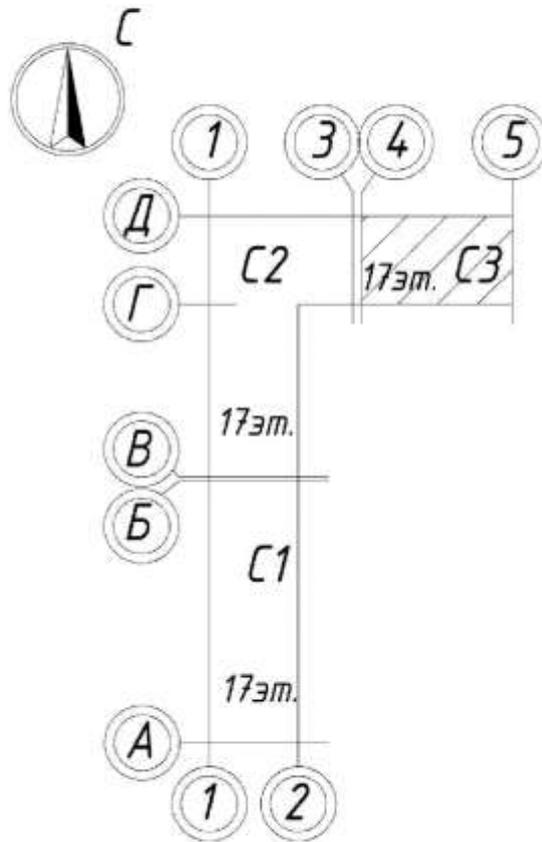
Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Топкино «Жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Топкино, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответстви с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Помер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	3	13	441	Студия	21,72	21,72	10,85	0,00	2	187 900,63	4 081 201,61

Описание частей Объекта долевого строительства

Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
студия	10,85
Прихожая_1	3,94
Кухня-ниша_1	3,79
С/У_1	3,14

2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3



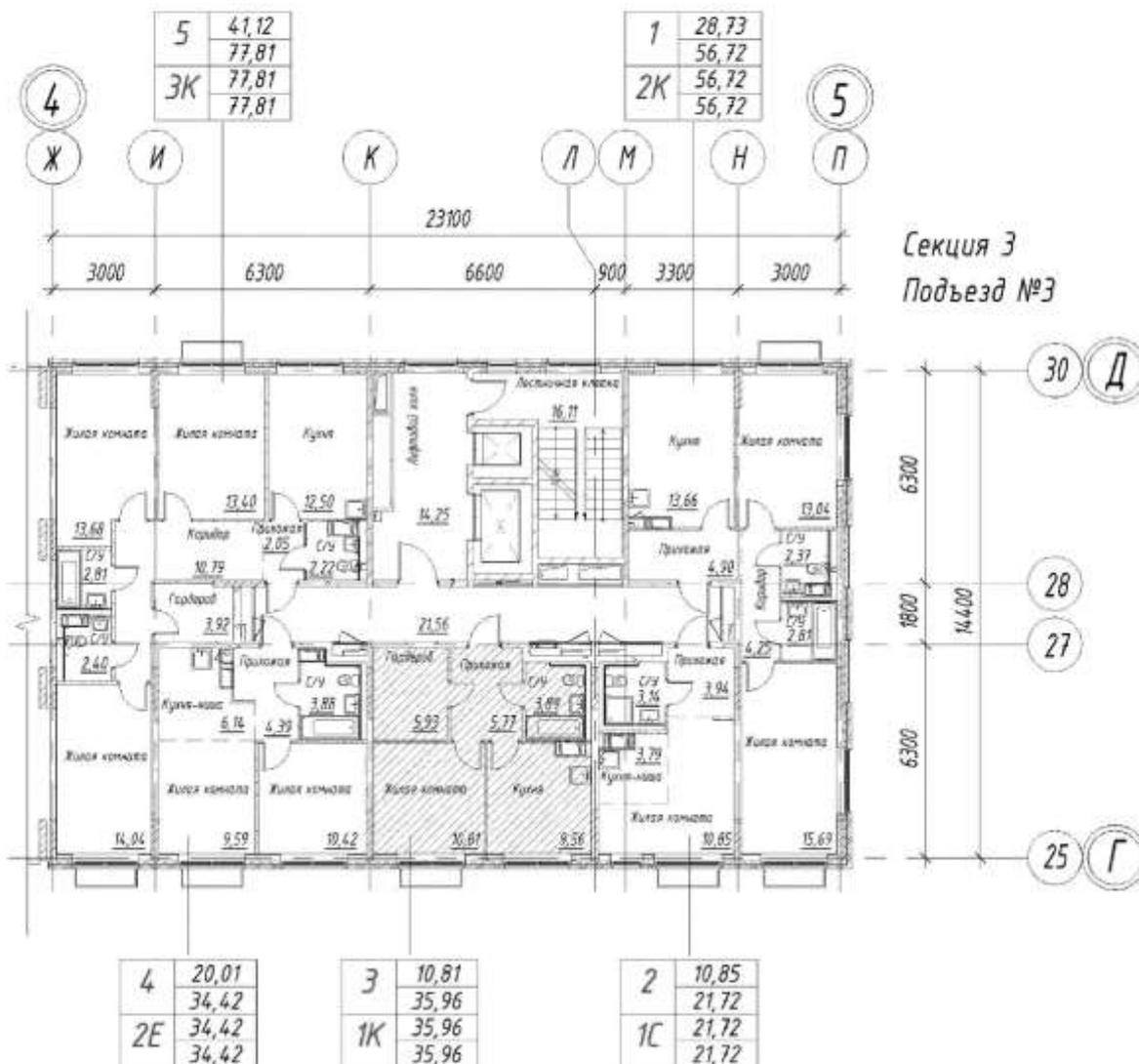
**Приложение №2.30
к Договору участия в долевом строительстве
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.**

Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Топкино «Жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Топкино, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответстви с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Помер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	3	13	442	Газов	35,96	35,96	10,81	0,00	3	158 871,59	5 713 022,44

Описание частей Объекта долевого строительства

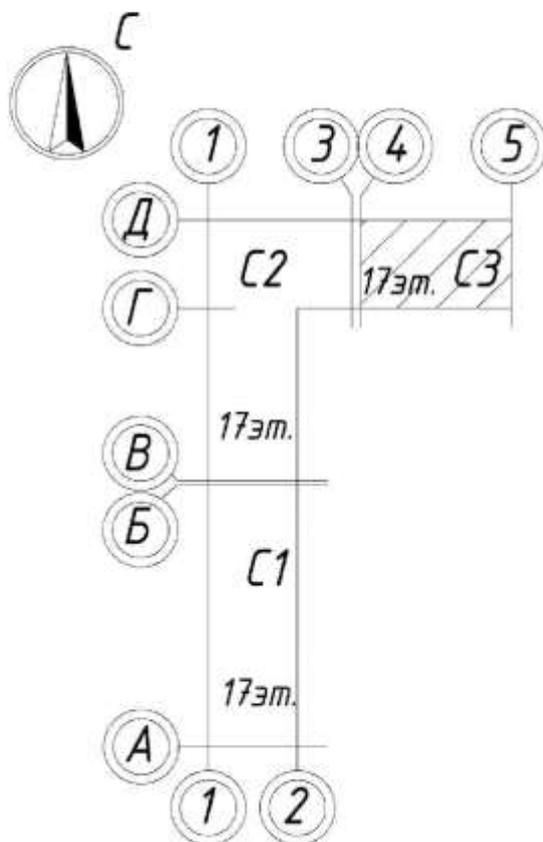
Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
Жилая комната_1	10,81
Кухня_1	9,56
Гардероб_1	5,93
Прихожая_1	5,77
С/У_1	3,89

2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства



2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3



**Приложение №2.31
к Договору участия в долевом строительстве
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.**

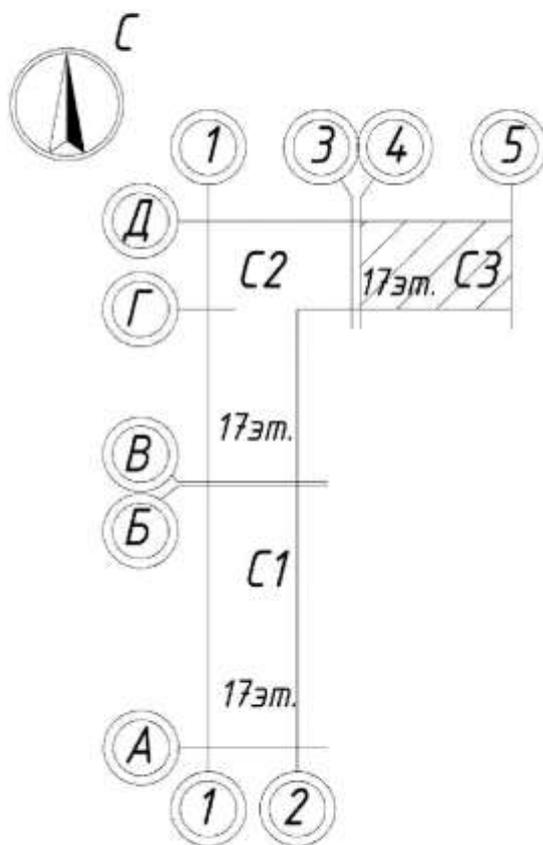
Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Тонишино «Жилой комплекс» по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Тонишино, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений в соответствии с п.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Помер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	3	13	444	Звон	77,81	77,81	41,12	0,00	5	136 251,35	10 601 717,41

Описание частей Объекта долевого строительства

Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
Жилая комната_1	14,04
Жилая комната_2	13,68
Жилая комната_3	13,40
Кухня_1	12,50
Коридор_1	10,79
Гардероб_1	3,92
С/У_2	2,81
С/У_3	2,40
С/У_1	2,22
Прихожая_1	2,05

2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3



Приложение № 3
к Договору участия в долевом строительстве
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.

ОТДЕЛКА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Сторонами согласовано, что в Объекте долевого строительства выполняются следующие виды работ:

1. Общестроительные работы в соответствии с проектом и в объеме необходимом для получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, внутренние отделочные работы мест общего пользования (вестибюли, лифтовые холлы, тамбуры, коридоры входных групп жилых секций 1-го этажа, технические помещения, поэтажные лифтовые холлы и межквартирные коридоры, внутренние лестницы жилой части, , технические и инженерные помещения), наружные отделочные работы, электромонтажные работы, установка лифтов, слаботочные системы и системы автоматизации, внутренние и наружные инженерные сети и работы по благоустройству – выполняются в объеме проекта, определяемом Застройщиком самостоятельно.

2. В Квартире выполняется следующая отделка по помещениям:

Кухня:

- стены: обои;
- потолки: натяжной потолок;
- полы: ламинат (вид применяемого материала определяется Застройщиком самостоятельно в зависимости от конструктивных особенностей помещения);

- столярные изделия: дверь (за исключением квартир, объединенных с кухонными зонами);

Комнаты:

- стены: обои;
- потолки: натяжной потолок;
- полы: ламинат;
- столярные изделия: дверь (в квартирах студиях может отсутствовать).

Коридор:

- стены: обои;
- потолки: ГКЛ с покраской или натяжной потолок;
- полы: ламинат (вид применяемого материала определяется Застройщиком самостоятельно);
- входная дверь.

Ванна, санузел, гостевой санузел, постирочная (при наличии):

• стены: ванна и санузел -отделка керамической плиткой (за исключением мест под ванной и иных скрытых мест) - до подвесного потолка; Гостевой санузел, постирочная -отделка керамической плиткой на высоту 1200мм от пола и покраска выше.

- потолки: ГКЛ с покраской или натяжной потолок;
- полы: керамической плиткой (за исключением скрытых мест);
- столярные изделия: дверь;
- сантехнические изделия: ванна или душевой поддон, раковина, унитаз, смеситель;
- Приборы учета (счетчики) холодного и горячего водоснабжения;

Лоджия и/или Балкон (при наличии)

- Остекление (частичное, в объеме, определяемом Застройщиком);
- Полы, стены, потолок - без отделки.

Стороны пришли к соглашению, что выбор отделочных материалов (вид, марка, производитель материалов и изделий, любые иные характеристики), включая сантехнические, столярные изделия и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее – «Материалы»), осуществляется Застройщиком самостоятельно. Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные сходные материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Квартиры, либо иным недостатком, делающим Квартиру непригодной для использования, и не является нарушением условий Договора.

Застройщик вправе по своему усмотрению изменять уровень отделки Квартиры, в т.ч. устанавливать в Квартире дополнительное оборудование либо иным образом изменять уровень отделки Квартиры.

Места установки любых изделий и оборудования, размер, марка и иные их характеристики определяются Застройщиком самостоятельно.

3. Гарантийный срок на отделочные работы и отделочные материалы, сантехнические и столярные изделия, указанные в настоящем Приложении, составляет 1 (один) год со дня передачи Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, либо составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) отделочных работ, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных

регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5. Гарантийный срок, установленный в настоящем приложении, не распространяется на отделочные и иные работы, выполненные Участником долевого строительства, а также материалы, приобретенные им самостоятельно и использованные при производстве указанных работ.



Иск №: 01-05/11097 от: 18.03.2024

Но №: от:



от СЗ САНИНО 1 ООО
 В ООО УК «Альфа-Капитал» ДУ ЗПИФ
 недвижимости «Альфа-Капитал Самолет
 Жилая недвижимость»
 Директору Центра альтернативных
 инвестиций
Антипову Н.Н.

Уважаемый Николай Николаевич!

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Санино-1» (ООО «СЗ «Санино-1»), входящее в ГК «Самолёт», является инвестором-застройщиком комплексной жилой застройки с объектами социальной и инженерной инфраструктуры, расположенной по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, вблизи д. Санино.

Касаясь корп. 31 и корп. 33 (5 оч., 1 этап) сообщая, что на данные объекты получены Разрешения на строительство №77-18-021302-2023 от 28.12.2003г и № 77-18-021303-2023 от 29.12.2023 г. соответственно.

Строительная готовность корпуса № 31 и корпуса №33 в проекте «Новое Внуково» (5 очередь, 1 этап), расположенных по адресу г. Москва, п. Кокошкино, вблизи д. Санино на текущий момент составляет 1%.

Генеральный директор



В.С. Шахмина

Иск. Александров В.В.
 Тел +7 (905) 277-35-54
 vv.alexandrov@samolet.ru

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «САНИНО 1» Юр. адрес: 108824, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. ПОСЕЛЕНИЕ РЯЗАНОВСКОЕ, Ш ОСТАФЬЕВСКОЕ, Д. 12 К. 1, ПОМЕЩ. 1Н Почтовый адрес: 108824, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. ПОСЕЛЕНИЕ РЯЗАНОВСКОЕ, Ш ОСТАФЬЕВСКОЕ, Д. 12 К. 1, ПОМЕЩ. 1Н ОГРН: 1197746216051 ИНН: 9731034883 КПП: 775101001 + 7 (495) 967-13-13 info@samolet.ru samolet.ru



самолет

Исх. № б/н от 15.03.2024

 специализированный застройщик
Пригород Лесное

**ООО УК «Альфа-Капитал» ДУ ЗПИФ
 недвижимости «Альфа-Капитал Самолет
 Жилая недвижимость»**
**Директору Центра альтернативных
 инвестиций**
Антипову Н.Н.
Уважаемый Николай Николаевич!

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Пригород Лесное» (ООО «СЗ «Пригород Лесное»), входящее в ГК «Самолёт», является инвестором-застройщиком комплексной жилой застройки с объектами инфраструктуры по адресу: Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние пруды, 9 очередь строительства, корпус 18 (далее – Объект).

Разрешение на строительство Объекта получено 04.10.2023г. № RU50-21-25114-2023.

Строительная готовность Объекта по состоянию на 15.03.2024 составляет 1%.

С уважением,

Генеральный директор



А.А. Матков

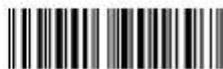
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Пригород Лесное»
 Юр. адрес: 142714, Московская обл., р-н Ленинский, д. Мисайлово, Литературный б-р (мкр Пригород
 Лесное), д.4, пом. 629.
 тел. + 7 (495) 967-13-13 факс + 7 (495) 287-32-30 e-mail: info@samoletgroup.ru www.samoletgroup.ru
 ОГРН 1137746376910; ИНН 7725790373; КПП 500301001

Заказчик: **ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая
 недвижимость»**

Отчет: **7051/0324**

Иск №: 01-05/10954 от: 15.03.2024

На №: от:



от САМОЛЕТ-ТОМИЛИНО СЗ
ООО

ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ"
(ОГРН 1027739292283/ИНН
7728142469)

О статусе готовности объекта

Уважаемый Николай Николаевич!

Настоящим сообщаем вам, что ООО «СЗ Самолет-Томилино» является застройщиком Жилого Комплекса по адресу Московская область, городской округ Люберцы, пос.Томилино, корпус 6.3.

Строительная готовность объекта по состоянию на 15.03.2024г составляет 5%

Документ подписан усиленной квалифицированной
электронной подписью

Руководитель
проекта

Серийный номер	B3918FEVACC8D47DC5DB54433DA559392D63162 F		
Владелец сертификата	ООО СЗ САМОЛЕТ-ТОМИЛИНО, ЯСТРЕМСКИЙ ВИТАЛИЙ НИКОЛАЕВИЧ		
Действителен	с	17.07.2023	по 17.10.2024

В. Н. Ястремский

Исп. Останина А. Н.
Тел.: +7 (965) 442-51-04
Вн. № документа: 00ДО-024583



Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
"САМОЛЕТ-ТОМИЛИНО" Юр. адрес: 140060, Московская обл, Люберцы г, Мирный п,
Пограничная ул, дом 33, офис 6 Почтовый адрес: 140060, Московская обл, Люберцы г,
Мирный п, Пограничная ул, дом 33, офис 6 ОГРН: 1165027054059 ИНН: 5027240182 КПП:
502701001
+ 7 (495) 967-13-13 info@samolet.ru samolet.ru



Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая
недвижимость»

Отчет: 7051/0324

Исх. №2503/1а от 25.03.2024

в ООО «ЛЛ-Консалт»
Генеральному директору
Лазареву П.Ю.

Письмо-представление

Настоящее письмо-представление сформировано в рамках проведения оценки по заданию на оценку №1 от 22 марта 2024 г. к Договору № Р-264/ЛЛ о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «06» октября 2023 г. (далее – Договор).

Согласно п. 13 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», «Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности».

Согласно Договору: «Заказчик обязуется подтвердить передаваемые Исполнителю документы и информацию путем заверения копий документов и материалов и (или) путем подписания письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика».

Для оказания услуг по оценке Заказчиком были подготовлены и предоставлены следующие документы и материалы:

1. Копии Договоров участия в долевом строительстве;

Заказчик подтверждает, что указанные документы и материалы основаны на всех имеющихся у Заказчика данных и являются полными и точными, соответствуют известным Заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания Заказчика; кроме того, Заказчику неизвестно о каких-либо иных материалах и документации, существенных для целей настоящей оценки, которую следовало бы включить в состав представленных данных.

Дополнительно Заказчик сообщает:

- Строительство жилых домов еще не закончено, определить техническое состояние объектов не представляется возможным. Объекты будут передаваться с чистовой отделкой
- По состоянию на дату оценки объект оценки не используются.

Мы согласны с тем, что в ходе проекта Вы не проводили аудит или специальную проверку данных и сведений, которые были предоставлены для оценки, в частности не проводились: анализ документов, подтверждающих существующие права; анализ существующих обременений; юридический анализ правоустанавливающей и исходно-разрешительной документации; финансово-экономический, налоговый и коммерческий анализ Общества; налоговая проверка; коммерческая экспертиза рынков реализации услуг Общества.

Мы понимаем, что изменение предоставленных с нашей стороны вводных данных может приводить к изменению полученных Вами результатов оценки.

Таким образом, все приложенные к отчету об оценке документы и материалы, указанные выше, следует считать подтвержденными и заверенными надлежащим образом.

Дата подписания настоящего письма-представления может незначительно отличаться от даты составления отчета, что не влияет на достоверность предоставленных заказчиком данных и информации и связано с особенностями документооборота заказчика.

Директор Центра альтернативных инвестиций



Антипов Н.Н.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА



Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Общество с ограниченной ответственностью "ЛЛ-Консалт"
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "ЛЛ-К"
(сокращенное наименование юридического лица)

(фирменное наименование)
зарегистрировано **Государственное учреждение Московская регистрационная палата**
(наименование регистрирующего органа)

« 22 » « мая » « 2002 » № 022.091.747
(число) (месяц (прописью)) (год)

за основным государственным регистрационным номером

1	0	3	7	7	3	9	5	4	6	8	6	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата внесения записи « 10 » « февраля » « 2003 »
(число) (месяц (прописью)) (год)

Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г. Москве
(Наименование регистрирующего органа)

Ведущий специалист МИ МНС России
№39 по г. Москве


Смирнова Л.Г.
(подпись, ФИО)

 007006640

Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324






СВИДЕТЕЛЬСТВО № 1080

ООО "Л-Консалт"

Является членом Некоммерческого партнерства
«Партнерство содействия деятельности фирм, аккредитованных
Российским обществом оценщиков» с 11.08.2010г.,
аккредитовано Российским обществом оценщиков 11.08.2010г.,
Свидетельство № 1255/77-1111/10

Дата выдачи: 09.01.2024г.

**ГОСТ Р
ИСО 9001**

№ РОСС RU..AU01.A01.1.3.0010
Дата выдачи: 18.05.2023г
Срок действия: 18.05.2025г

Окончание действия: 31.12.2024г.
Президент НП «Партнерство РОО»
И.Л. Артеменков






НП «ПАРТНЕРСТВО РОО»

Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324

РОСГОССТРАХ

ПОЛИС № 91/2023/СП134/765 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 91/2023/СП134/765 от 26 мая 2023 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ЛЛ-Консалт» (ИНН 7701298571)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	105082, г. Москва, пер. Балакиревский, д. 1А
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	1 010 000 000 (Один миллиард десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	1 010 000 000 (Один миллиард десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Согласно п. 6.1 Договора
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «29» мая 2023 г. по «28» мая 2025 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: - ответственности за нарушение договора на проведение оценки; - ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор: - ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки; - вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет. Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки; 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ; 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Директор по ключевым проектам развития
корпоративных ЦКИПП ДБМР

(подпись) _____
«26» мая 2023 г. Комарницкая М.И.)



Страхователь:
ООО «ЛЛ-Консалт»
Генеральный директор

(подпись) _____ (Лазарев П.Ю.)
М.П.



Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324



Заказчик: *ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»*

Отчет: *7051/0324*



Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324



Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324



Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26, стр.4 +7 (495) 025-77-77 инн 7728178835
info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-008849/22

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-008849/22 от 04.10.2022г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Лошков Владислав Валерьевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, ул. Курганская, д.3, кв.17
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» ноября 2022 г. по «31» октября 2023 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. действия (бездействие) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействием) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним; 2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»

Представитель страховой компании
на основании Доверенности №82/22 от 27.01.2022г.



(Потапова Е.Ю.)

«04» октября 2022г.

Страхователь:

Лошков Владислав Валерьевич



(Лошков В.В.)

«04» октября 2022г.

Заказчик: ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»

Отчет: 7051/0324