



ЛЛ•КОНСАЛТ
оценка всех видов имущества



ОТЧЕТ

8814/0525

об оценке рыночной (справедливой) стоимости прав требования по
ПРЕДВАРИТЕЛЬНОМУ ДОГОВОРУ № Завод/25 купли-продажи будущей
недвижимости от «20» мая 2025 года

Дата оценки:
«23» мая 2025 г.

Дата составления отчета:
«23» мая 2025 г.

Заказчик:
ООО УК «Альфа-Капитал» ДУ Комбинированным
закрытым паевым инвестиционным фондом
«Альфа Промышленные парки 2»

Исполнитель:
ООО «ЛЛ-Консалт»

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



105082, г. Москва
Балакиревский пер., д.1А, оф.8
(495) 787-68-01, (495) 729-65-82
www.LL-Consult.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 5 от 21 мая 2025 г. к договору № Р-340/ЛЛ о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «08» октября 2024 г., заключенные между Заказчиком – ООО УК «Альфа-Капитал» ДУ Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Альфа Промышленные парки 2» и Исполнителем – ООО «ЛЛ-Консалт».

Цель оценки – определение рыночной (справедливой) стоимости прав требования по ПРЕДВАРИТЕЛЬНОМУ ДОГОВОРУ № Завод/25 купли-продажи будущей недвижимости от «20» мая 2025 года, для внесения и определения стоимости чистых активов Комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда.

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; Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»; 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) стоимость¹ прав требования по ПРЕДВАРИТЕЛЬНОМУ ДОГОВОРУ № Завод/25 купли-продажи будущей недвижимости от «20» мая 2025 года, по состоянию на «23» мая 2025 г. составила округленно: 357 709 500 (Триста пятьдесят семь миллионов семьсот девять тысяч пятьсот) рублей

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

Струкова И. Ю.

Дата составления отчета

«23» мая 2025 г.

¹ НДС не облагается согласно подпункту 12 п.2 ст.149 НК РФ.

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» ДУ Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Альфа Промышленные парки 2»

Отчет: 8814/0525

СОДЕРЖАНИЕ

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	5
2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	5
3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	5
4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ	8
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	8
6. СВЕДЕНИЯ ОБ ООО «ЛЛ-КОНСАЛТ» – ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	9
7. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА.....	10
8. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ЛИЦАХ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА.....	10
9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ИНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	10
10. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	11
11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	11
12. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	12
13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	12
13.1 Работа с информацией в процессе оценки.....	12
13.2 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	12
13.3 Прочие источники информации.....	13
14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
14.1 Имущественные права	14
14.2 Обременения, связанные с объектом оценки.....	14
14.3 Балансовая стоимость.....	14
14.4 Количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
14.5 Сведения о покупателе	19
14.6 Сведения о продавце	19
15. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	21
15.1 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	21
15.2 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	21
15.2.1 Анализ рынка Объекта оценки	23
15.3 Анализ ценообразующих факторов	25
15.4 Прочие рыночные данные, используемые в последующих расчетах для установления стоимости объекта оценки	28
16. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	29

16.1 Обзор подходов к оценке бизнеса	29
16.1.1 Общие принципы применения доходного подхода	29
16.1.2 Общие принципы применения сравнительного подхода	29
16.1.3 Общие принципы применения затратного подхода	30
16.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке	30
17. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	31
17.1 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке	32
17.2 Сравнительный подход.....	32
17.2.1 Описание методики оценки	32
17.2.2 Выбор единиц сравнения	33
17.2.3 Выбор объектов-аналогов	33
17.3 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта оценки по сравнительному подходу	38
18. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	42
18.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.....	42
18.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке	42
18.3 Определение итоговой рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки	42
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	43
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	48
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА.....	158

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Дата составления отчета	«23» мая 2025 г.
Порядковый номер отчета	8814/0525

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Договор на проведение оценки	Задание на оценку № 5 от 21 мая 2025 г. к договору № Р-340/ЛЛ о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «08» октября 2024 г.
Заказчик	ООО УК «Альфа-Капитал» ДУ Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Альфа Промышленные парки 2»
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 по ПРЕДВАРИТЕЛЬНОМУ ДОГОВОРУ № Завод/25 купли-продажи будущей недвижимости от «20» мая 2025 года. Производственно-складское здания «Индастриал Сити «Есипово» для малого и среднего бизнеса, строение общей ориентировочной площадью 2 649,70 кв.м., состоящий из: Основного помещения – 1 885,79 кв.м., антресоли – 354,50 кв.м., административно-бытового помещения – 310,92 кв.м Земельный участок общей площадью 7 111 +/- 148 кв.м., с кадастровым с кадастровым номером 50:09:0020718:1131, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, г.о. Солнечногорск, тер. Индустриальный парк Есипово, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, виды разрешенного использования: Производственная деятельность *Наименование и адрес объекта могут быть уточнены после ввода объекта в эксплуатацию и государственной регистрации права собственности.
1.2	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей
	-
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 общей долевой собственности – владельцев инвестиционных паев Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Альфа Промышленные парки 2».
1.5	Ограничения (обременения) прав на объект оценки
	Не зарегистрированы
2	Цель оценки
	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки для внесения и определения стоимости чистых активов Комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда
3	Федеральный закон, стандарты оценочной деятельности и иные нормативные документы в соответствии с которыми проводится оценка

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» ДУ Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Альфа Промышленные парки 2»

Отчет: 8814/0525

1.	Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»
2.	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).
3.	ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611.
4.	Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
5.	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
«23» мая 2025 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 случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственности за возможную недостоверность стоимости объекта оценки. - 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.	

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» ДУ Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Альфа Промышленные парки 2»

Отчет: 8814/0525

- Стоимость объекта оценки действительна только для цели оценки, предусмотренной Заданием 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	
10.7	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку
Отсутствует	

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ

Ф.И.О. оценщика	Струкова Ирина Юрьевна
Почтовый адрес (место нахождения) оценщика	105082, г. Москва, пер. Балакиревский, д.1А, офис 8
ИНН	672208309466
СНИЛС	153-771-910 79
Номер контактного телефона оценщика	(495)729-65-82
Адрес электронной почты оценщика	info@LL-Consult.ru
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Оценка недвижимости – №035705-1 от 26.01.2024 г. Оценка движимого имущества – №043334-2 от 23.08.2024 г. Оценка бизнеса – №044008-3 от 11.09.2024 г.
Образование	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса) рег. № 0732 от 03.07.2015 г., выдан Аккредитованным образовательным частным учреждением высшего образования Московский финансово-юридический университет МФЮА».
Категория / сертификация	Категория: Оценщик (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ).
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы – с 2015 г.
Страхование гражданской ответственности	Полис № 503/2024/СП134/765 страхования ответственности оценщика. Страхователь – Струкова Ирина Юрьевна. Страховщик – ПАО СК «Росгосстрах». Страховая сумма – 30 000 000 рублей. Период страхования: с 14.12.2024 г. по 13.12.2025 г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Ассоциация «Русское общество оценщиков. Регистрационный № 009619 от 31 августа 2015 г. ОГРН: 1207700240813; ИНН: 9701159733.
Адрес саморегулируемой организации оценщиков	105066, город Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а
Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора)	Трудовой договор №1/22 от 01.02.2022 г., между работодателем – ООО «ЛЛ-Консалт» и работником – Струкова И.Ю.
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» Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Альфа Промышленные парки 2»
Сокращенное наименование	ООО УК «Альфа-Капитал» ДУ Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Альфа Промышленные парки 2»
ОГРН	1027739292283 от 1 октября 2002 г.
Дата государственной регистрации	26.09.1996 г.
Юридический адрес	123001, город Москва, Садовая-Кудринская ул., д.32 стр.1
ИНН	7728142469
КПП	770301001

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» ДУ Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Альфа Промышленные парки 2»

Отчет: 8814/0525

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

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 / факс	(495)729-65-82
Интернет-сайт	www.LL-Consult.ru
Электронная почта	info@LL-Consult.ru
Страхование ответственности юридического лица	
Полис страхования ответственности	№ 202/2024/СП134/765 от 28.05.2024
Страховщик	ПАО СК «Росгосстрах»
Страховая сумма	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
Период страхования	с 29.05.2024 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 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» 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.	

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).
- 1.7. Специальные стандарты оценки:
2. Специальные стандарты оценки:
 - 2.1. ФСО №8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №326.
3. Иные нормативные правовые акты в области оценочной деятельности:
 - 3.1. Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.
 - 3.2. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (на русском языке), официальный перевод которого служит Приложением к приказу Минфина России от 18.07.2012 № 106н.

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

Отсутствуют.

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 и 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:

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» ДУ Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Альфа Промышленные парки 2»

Отчет: 8814/0525

- ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР № Завод/25 купли-продажи будущей недвижимости от 20 мая 2025 г.;
- Платежное поручение №26792 от 23 мая 2025 г.;
- Письмо-представление.

13.3 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

Согласно Заданию на оценку, в рамках проведения оценки учитывается право общей долевой собственности – владельцев инвестиционных паев Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Альфа Промышленные парки 2».

Таблица 1. Реквизиты управляющей компании

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Альфа Промышленные парки 2»
Сокращенное наименование	ООО УК «Альфа-Капитал» ДУ Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Альфа Промышленные парки 2»
ОГРН	1027739292283 от 1 октября 2002 г.
Дата государственной регистрации	26.09.1996 г.
Юридический адрес	123001, город Москва, Садовая-Кудринская ул., д.32 стр.1
ИНН	7728142469
КПП	770301001

14.2 Обременения, связанные с объектом оценки

В соответствии с Заданием на оценку обременения (ограничения) прав на объект оценки не зарегистрированы.

14.3 Балансовая стоимость

Балансовая стоимость не предоставлена. Отсутствие данной информации не повлияет на стоимость объекта оценки.

14.4 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки являются:

Права требования по ПРЕДВАРИТЕЛЬНОМУ ДОГОВОРУ № Завод/25 купли-продажи будущей недвижимости от «20» мая 2025 года.

Производственно-складское здание «Индастриал Сити «Есипово» для малого и среднего бизнеса, строение общей ориентировочной площадью 2 649,70 кв. м., состоящий из: Основного помещения – 1 885,79 кв. м., антресоли – 354,50 кв. м., административно-бытового помещения – 310,92 кв. м

Земельный участок общей площадью 7 111 +/- 148 кв. м., с кадастровым с кадастровым номером 50:09:0020718:1131, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, г.о. Солнечногорск, тер. Индустриальный парк Есипово, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, виды разрешенного использования: Производственная деятельность

*Наименование и адрес объекта могут быть уточнены после ввода объекта в эксплуатацию и государственной регистрации права собственности.

Таблица 2. Техническое описание «Light Industrial». «Производственно-складское здание ООО «Индастриал Сити «Есипово» для малого и среднего бизнеса, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 50:09:0020718:1131 по адресу: МО, г.о. Солнечногорск, терр. Индустриальный парк Есипово»

Показатель	Описание
1. Генеральный план комплекса.	
1.1. Общие сведения, технико-экономические показатели	Площадь земельного участка – 7111 +/- 148 м² Общая площадь – 2649,7 м²: Основное помещение – 1 885,79 м²; Антресоль – 354,50 м². Административно-бытовое помещение – 310,92 м².
1.2. Проезды	Асфальтобетонное покрытие. Предусмотрено благоустройство территории.
1.3. Въезд на территорию	Въезд на территорию комплекса осуществляется через собственный КПП. Въезд оборудован шлагбаумами. Предусмотрено ограждение.
1.4. Парковка на территории	Грузового транспорта 2 м/м у доков; Легкового транспорта 18 м/м.
1.5. Зоны под техническое оборудование и рекламную продукцию	Предусмотрена возможность установки технического оборудования (ДГУ, наружные блоки системы кондиционирования).  1. МЕСТО РАЗМЕЩЕНИЯ ВНЕШНЕГО ОБОРУДОВАНИЯ (ДГУ, ВЕНТИЛЯТОРЫ И Т.Д.) ПО СОГЛАСОВАНИЮ: ПЛОЩАДЬ 2x3 М. 2. МЕСТО РАЗМЕЩЕНИЯ РЕКЛАМЫ: ПЛОЩАДЬ 3 Мx1. 3. МЕСТО РАЗМЕЩЕНИЯ РЕКЛАМЫ: ПЛОЩАДЬ 3 Мx1.
1.6. Входные группы	Предусмотрены навесы стеклянные, либо аналог.
1.7. Выделяемые мощности и точки балансового и эксплуатационного разграничения по сетям инженерного обеспечения	Выделяемая электрическая мощность – 100 кВт. Категория надёжности электроснабжения – 2-я категория надёжности. После передачи Помещения (Бокса) Покупателю тариф на электроснабжение устанавливается по расценкам энергоснабжающей организации. Расчёт за потреблённую электроэнергию до переоформления на Покупателя будет производиться Покупателем по тарифу энергоснабжающей организации с Управляющей компанией по установленным счётчикам. Расчёт за электроэнергию Покупателя Бокса после переоформления договора электроснабжения на Покупателя производится по счётчикам напрямую с энергоснабжающей компанией.
1.7.1. Электроснабжение	
1.7.2. Теплоснабжение и ГВС	Теплоснабжение обеспечивается от собственной котельной, в помещениях АБК – радиаторным отоплением, в производственных помещениях – тепловентиляторами. Установка узлов учёта тепла для Строения. Приборы учёта выполнены с возможностью дистанционного контроля и снятия показаний. Режим работы котельной: в отопительные период, ориентировочно октябрь-апрель. Горячее водоснабжение обеспечивается: в отопительные период (ориентировочно октябрь-апрель) – от собственной котельной; остальное время ГВС производится посредством электричества.
1.7.3. Водоснабжение ХВС	Всего выделенная мощность – 7,0 м³/сут. С установкой узла учёта для Строения.

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» ДУ Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Альфа Промышленные парки 2»

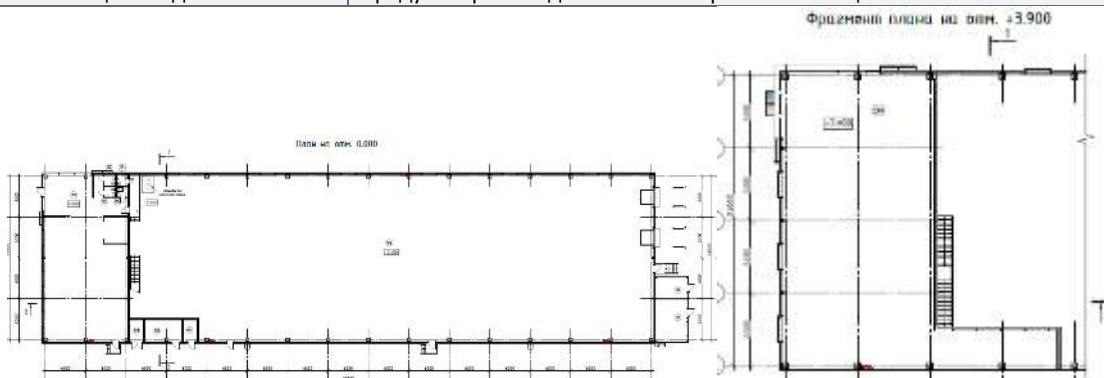
Отчет: 8814/0525

Показатель	Описание
1.7.4. Пожаротушение	В Строение установлены пожарные шкафы с пожарными кранами и рукавами. На территории Объекта предусмотрен наружный пожарный водопровод с установкой пожарных гидрантов
1.7.5. Хозяйственно бытовая канализация	Объем стоков хозяйственно-бытовой канализации на – 7,0 м ³ /сут.
1.7.6. Ливневая канализация	Предусмотрен сброс стоков в сеть ливневой канализации на территории Объекта.
1.7.7. Сети связи	Интернет – предусмотрен ввод кабеля в внутренний ЩСС Строения с подключением к сетям связи.
2. Требования к Строению склада.	
2.1. Пожарно-техническая классификация Строения	- степень огнестойкости Строения – II; - класс конструктивной пожарной опасности – С0. - класс функциональной пожарной опасности – Ф5.1, Ф5.2, Ф4.3. - категория по взрывопожарной и пожарной опасности – В2.
2.2. Конструктивная схема строения	Каркас Строения: Каркас Строения железобетонный сборный. Несущие конструкции кровли – фермы металлические.
2.3. Рабочая высота в строении	Рабочая высота в производственной зоне – не менее 8,0 м.
2.4. Ограждающие конструкции (стены)	Ограждающие конструкции из стеновых сэндвич-панелей. Внутренняя стена, разделяющая офисную часть со основным помещением из блока стенового.
2.4.1. Наименование и номер колера	Цветовые решения: Стеновая сэндвич-панель. Облицовочный материал «волна» типа МП 18 – RAL 7024, либо в соответствии с проектом; Фасонные элементы – RAL 7024;
2.4.2. Заполнение проёмов	Окна, витрины, двери из алюминиевого профиля. Ламинация с двух сторон – RAL 7016;
2.4.3. Входная группа	Все наружные двери – металлические. Остекление выполнено однокамерными стеклопакетами. Все наружные двери оснащены замками «Антипаника». Все наружные двери оснащены доводчиками. Тротуарная плитка у входной группы.
2.6. Кровля	Кровельные конструкции – мембранная кровельная система. Кровля плоская, неэксплуатируемая с водосточными обогреваемыми воронками.
2.6.1. Ливневая система	Система ливневой канализации с обогреваемыми воронками с внутренним водостоком в систему внутриплощадочной канализации, с дальнейшим сбросом в общую систему ливневой канализации.
3. Требования к погрузочно-разгрузочным докам.	
3.1. Общие сведения	Предусмотрен погрузочно-разгрузочный док 2,9 x 3,0 (Н) м.
4. Требования к полам.	
4.1. Бетонные полы в производственном помещении	Бетонные полы в основном помещении, с упрочняющей пропиткой и обеспыливанием верхнего слоя. Равномерно-распределенная нагрузка 6 тн/м ² с учётом возможности высокостеллажного хранения для нужд резидентов. Нагрузка на стойку стеллажа: - две стойки рядом 4,4 тн; - для одной стойки 6,0 тн.
5. Внутренние инженерные сети.	
5.1. Общие сведения	Предусмотрены внутренние инженерные сети: - Система АПС, СОУЭ, АУПТ; - Кабельная линия электроснабжения 0,4 кВ и кабельная линия электроосвещения; - Отопление АБК; - Хозяйственно бытовой и противопожарный водопровод; - Хозяйственно-бытовая канализация; - Ливневая канализация; - Кабельная линия сети связи (Интернет).
6. Внутренние противопожарные системы.	
6.1. Общие сведения	Бокс оснащён системой автоматической адресной пожарной сигнализации (АПС) и системой оповещения и управления эвакуацией (СОУЭ) 2-го типа. Внутренний противопожарный водопровод – оборудован внутренними пожарными кранами.
7. Электрооборудование и электроосвещение.	

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» ДУ Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Альфа Промышленные парки 2»

Отчет: 8814/0525

Показатель	Описание
7.1. Внутреннее силовое электрооборудование.	Предусмотрено электрооборудование всех помещений.
7.2. Освещение территории	Территория имеет уличную систему освещения, с автоматической системой включения/отключения. Уличное освещение осуществляется прожекторами со светодиодными лампами, расположенными на кровле. Включение и отключение освещения территории производится централизованно.
7.3. Внутреннее электроосвещение	Предусмотрено электроосвещение во всех помещениях. Для освещения помещений предусмотрено использование светодиодных светильников.
8. Отопление.	
8.1. Система отопления	Система отопления – двухтрубная с горизонтальной разводкой магистралей. Подающие и обратные магистрали проложены под кровлей производственного помещения. Установлены приборы учёта тепловой энергии.
8.2. Завеса входной группы административного помещения	Для входной группы на входе предусмотрена горизонтальная воздушно-тепловая завеса.
8.3. Отопительные приборы административного помещения	В качестве отопительных приборов административных помещений предусмотрены стальные панельные радиаторы с запорной и регулирующей арматуры.
9. Вентиляция.	
9.1. Вентиляция санузлов и моечной	Для удаления воздуха из санузлов и помещения моечной, предусмотрена вытяжная система.
10. Водоснабжение и канализация.	
10.1. Общие сведения	В Строение предусмотрен водопровод и канализация, обеспечивающие подачу и отвод холодной воды из всех сантехнических помещений. В Строение предусмотрен индивидуальный приборы учёта воды. Подготовка горячего водоснабжения (ГВС) предусмотрена от электрического нагревательного бойлера.
11. Ливневая канализация	
11.1. Общие сведения	Для обеспечения отвода дождевых вод с кровли предусмотрено устройство внутренних водостоков. Для обеспечения положительной температуры в водосточных воронках и стояках, при отрицательной температуре окружающей среды предусмотрен их обогрев до температуры +5-+10 градусов. Для удаления дождевых вод с кровли Строения применена система внутреннего водостока.
12. Кабельная линия сети связи (Интернет).	
12.1. Общие сведения	Подключение к тарифу интернета осуществляет Покупатель Строения собственными силами на прямую с провайдером, расположенным на территории «Производственно-складского комплекса». Точка подключения к интернету расположена в Строение.
13. Требования к отделке и оснащению помещений.	
13.1. Общие сведения	Предусмотрена отделка во всех офисных помещениях.



Источник: ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР № Завод/25 купли-продажи будущей недвижимости от 20 мая 2025 г.;

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» ДУ Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Альфа Промышленные парки 2»

Отчет: 8814/0525

Таблица 3. Описание земельного участка, на котором расположено строение

№ п/п	Показатель	Значение
1	Кадастровый номер	50:09:0020718:1131
2	Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
3	Вид разрешенного использования	Производственная деятельность, Склад
4	Общая площадь	7 111,00 кв. м
6	Кадастровая стоимость	10 415 979,47 руб.

Размер прав требования

Согласно Предварительному договору № Завод/25 купли-продажи будущей недвижимости от «20» мая 2025 года, Стороны заключают Основной договор купли-продажи на следующих условиях (Сторона-1 именуется Продавцом, Сторона-2 – Покупателем):

Цена Основного договора.

Цена Основного договора, подлежащая уплате Покупателем, составляет сумму в размере 357 709 500 (триста пятьдесят семь миллионов семьсот девять тысяч пятьсот) рублей 00 копеек, в том числе НДС 20 % – 47 694 600 (сорок семь миллионов шестьсот девяносто четыре тысячи шестьсот) рублей 00 копеек, из которых:

- Цена Строения в размере 286 167 600 (двести восемьдесят шесть миллионов сто шестьдесят семь тысяч шестьсот) рублей 00 копеек, в т.ч. НДС 20% 47 694 600 (сорок семь миллионов шестьсот девяносто четыре тысячи шестьсот) рублей 00 копеек;
- Цена Земельного участка в размере 71 541 900 (семьдесят один миллион пятьсот сорок одна тысяча девятьсот) рублей 00 копеек (НДС не облагается в соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации).

Стороны особо оговаривают, что в Цену Основного договора, входит стоимость коммуникаций, обеспечивающих функционирование Строения, передаваемых в собственность Стороне -2.

В случае если при фактических обмерах Строения будет выявлено уменьшение общей площади по сравнению с общей площадью, указанной в пункте 1.1. настоящего Договора, не более чем на 3% (Три процента), Сторонами не производится перерасчет Цены Помещения (Бокса) в меньшую сторону.

В случае если при фактических обмерах Строения будет выявлено увеличение общей площади по сравнению с общей площадью, указанной в пунктах 1.1. настоящего Договора, Сторонами производится перерасчет Цены Строения в большую сторону, исходя из цены 1 квадратного метра 135 000 (сто тридцать пять тысяч) рублей 00 копеек, включая НДС 20%. Доплата разницы производится в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Недвижимого имущества.

По состоянию на дату оценки Оценщику предоставлено платежное поручение №26792 от 23 мая 2025 г. на сумму 357 709 500 (Триста пятьдесят семь миллионов семьсот девять тысяч пятьсот) рублей, подтверждающее оплату по договору.

14.5 Сведения о покупателе

Реквизиты организации, ведущей бизнес

Таблица 4. Реквизиты ООО УК «Альфа-Капитал» ДУ Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Альфа Промышленные парки 2»

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Альфа Промышленные парки 2»
Сокращенное наименование	ООО УК «Альфа-Капитал» ДУ Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Альфа Промышленные парки 2»
ОГРН	1027739292283 от 1 октября 2002 г.
Дата государственной регистрации	26.09.1996 г.
Юридический адрес	123001, город Москва, Садовая-Кудринская ул., д.32 стр.1
ИНН	7728142469
КПП	770301001

14.6 Сведения о продавце

Реквизиты организации, ведущей бизнес

Таблица 5. Реквизиты ООО «ИНДАСТРИАЛ СИТИ «ЕСИПОВО»

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ИНДАСТРИАЛ СИТИ «ЕСИПОВО»
Сокращенное наименование	ООО «ИНДАСТРИАЛ СИТИ «ЕСИПОВО»
ОГРН	1195074008030
Дата государственной регистрации	от 11 июля 2019 г.
Юридический адрес	141595, Московская область, д Ложки, тер. Индустриальный Парк Есипово, стр. 25/1, помещ. 33
ИНН	5074061409
КПП	504401001

Структура уставного капитала организации, ведущей бизнес

Уставный капитал ООО «ИНДАСТРИАЛ СИТИ «ЕСИПОВО» составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей, согласно данным открытых источников².

Информация о организации, ведущей бизнес

Согласно данным открытых источников информации³:

- компания зарегистрирована более 5 лет назад, что говорит о стабильной деятельности и поднадзорности государственным органам;
- по данным ФАС, не входит в реестр недобросовестных поставщиков;
- по данным ФНС, в состав исполнительных органов компании не входят дисквалифицированные лица;
- в реестре ЕФРСБ не найдено ни одного сообщения о банкротстве компании;

² <https://checko.ru/company/industrial-siti-esipovo-1195074008030>

³ <https://checko.ru/company/industrial-siti-esipovo-1195074008030>

- по данным ФНС, в прошлом отчетном периоде компанией были уплачены налоги на сумму 1 млн руб., задолженностей по пеням и штрафам нет;
- по данным ФССП, открытые исполнительные производства в отношении компании отсутствуют.

Основным видом деятельности Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе68.32+ еще 12 видов деятельности.

15. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

15.1 Анализ 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 использующуюся 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.

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

Социально-экономическое положение РФ по состоянию на апрель 2025 г.⁴

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

Инфляция: Без существенных изменений. Прогноз на 2025 год повышен до 7,1% (+0,1 п.п. к мартовскому опросу). Прогнозы на 2026–2027 годы остались неизменными. Аналитики ожидают, что инфляция вернется к цели в 2027 году.

Ключевая ставка: Без существенных изменений – небольшое снижение ожиданий по средней ключевой ставке в 2025 и 2027 годах. Медианный прогноз на 2025 год – 20,0% годовых (-0,1 п.п.), на 2026 год – 14,3% годовых. Прогноз на конец горизонта – 9,7% годовых (-0,3 п.п.). Это по-прежнему выше медианной оценки нейтральной ключевой ставки (8,0% годовых). Реальная ключевая ставка, рассчитанная из прогнозов аналитиков – 12,6% (-0,2 п.п.) в 2025 году, 9,1% в 2026 году и 5,4% (-0,3 п.п.) в 2027 году.

ВВП: Прогнозы роста в 2025 и 2026 годах снижены на 0,1 п.п., прогноз на 2027 год без изменений: 1,6%, 1,7% и 2,0% соответственно. Медианная оценка долгосрочных темпов роста не изменилась – 1,8%. Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2027 году к 2021 году составит +12,5%.

Уровень безработицы: Без существенных изменений. Аналитики ожидают, что в 2025 году средняя безработица останется на уровне 2,5%, вырастет до 2,8% (+0,1 п.п.) в 2026 году и до 2,9% к концу горизонта.

Номинальная зарплата: Аналитики немного понизили прогноз роста номинальной заработной платы в 2025–2026 годах. Они ожидают роста на 12,3% (-0,3 п.п.) в 2025 году с замедлением до 7,9% (-0,2 п.п.) в 2026 году и до 7,0% к концу горизонта. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что реальная зарплата вырастет на 2,9% в 2025 году, на 2,3% в 2026 году и на 2,4% в 2027 году. К концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 27,3% выше, чем в 2021 году.

Баланс консолидированного бюджета: Аналитики ожидают больший дефицит консолидированного бюджета в 2025–2026 годах —1,5% ВВП в 2025 году (больше на 0,3 п.п.) и 1,1% ВВП (больше на 0,1 п.п.) в 2026 году. Прогноз на 2027 год не изменился – 1,0% ВВП.

⁴ https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

Экспорт товаров и услуг: Прогнозы немного понижены – 453 млрд долл. (-5 млрд долл.) в 2025 году, 460 млрд долл. (-4 млрд долл.) в 2026 году, 472 млрд долл. (-3 млрд долл.) в 2027 году. Это на 14% (78 млрд долл.) ниже, чем экспорт в 2021 году.

Импорт товаров и услуг: Прогнозы также немного понижены – 380 млрд долл. (-2 млрд долл.) в 2025 году, 388 млрд долл. (-5 млрд долл.) в 2026 году, 399 млрд долл. (-3 млрд долл.) в 2027 году. Это на 6% (22 млрд долл.) выше, чем импорт в 2021 году.

Курс USD/RUB: Аналитики ожидают более крепкий рубль на всем прогнозном горизонте. Прогноз на 2025 год – 95,2 рублей за долл., на 2026 год – 102,4 рублей за долл., на 2027 год – 106,7 рублей за долл. (в 2025–2027 годах рубль крепче на 0,3–3,4% по сравнению с мартовским опросом).

Цена нефти для налогообложения: Прогнозы понижены – в 2025–2027 годах среднегодовая цена российской нефти для налогообложения будет находиться на уровне 60 долл. за баррель (-5 долл. за баррель к мартовскому опросу).

Рисунок 1. Показатели апрель 2025 г.

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт)	2025	2026	2027
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	9,5	7,1	4,8	4,0
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,4	9,5	5,6	4,3
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,8	9,9	17,5	20,0	14,3	9,7
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,4	4,1	4,3	1,6	1,7	2,0
Уровень безработицы ¹ (%, в среднем за год)	4,8	3,9	3,2	2,5	2,5	2,8	2,9
Номинальная заработная плата (%, г/г, в среднем за год)	11,5	14,1	14,8	18,3	12,3	7,9	7,0
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3	-1,6	-1,8	-1,1	-1,0
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	465	475	453	460	472
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	377	347	380	381	380	388	399
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,6	67,5	84,7	92,4	95,2	102,4	106,7
Цена нефти для налогообложения ² (долл. США за баррель, в среднем за год)	69	76	63	68	60	60	60
Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:							
Реальная ключевая ставка ³ (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	-2,7	-1,3	2,5	8,0	12,6	9,1	5,4
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	98,6	102,6	107,1	108,7	110,6	112,5
Реальная заработная плата ⁴ (%, г/г, в среднем за год)	4,5	0,3	8,2	9,1	2,9	2,3	2,4
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	100,3	108,5	118,4	121,9	124,8	127,3
Торговый баланс (млрд долл. США в год)	173	293	86	94	78	70	73
Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана	8,0	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.				
	Центр. тенденция 10-90%	7,0-9,8					
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	Медиана	1,8	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2028 – 2032 годов.				
	Центр. тенденция 10-90%	1,3-2,4					

1 В скобках – результаты опроса в марте 2025 года.

2 Значения за март 2025 года являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса по уровню безработицы на конец года (как среднее между значениями на конец отчетного и прошлого года).

3 Цена российской нефти, определяемая для целей налогообложения и ежемесячно публикуемая на официальном сайте Минэкономразвития России.

4 Результаты являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса по средней

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» ДУ Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Альфа Промышленные парки 2»

Отчет: 8814/0525

за год ключевой ставке и ИПЦ дек. к дек.

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

Даты проведения опроса: 11-15 апреля 2025 года.

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 макроэкономические тенденции, общая политическая и социально-экономическая обстановка в России оказывают 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.

15.2.1 Анализ рынка Объекта оценки

Обзор рынка права требования⁵

Общее количество лотов, выставленных на продажу в 2024 году по РФ, составляет 101 шт. общей номинальной стоимостью 14 502,816 млн. руб.

По сравнению с предыдущим 2023 годом в 2024 году произошло уменьшение, предлагаемых на продажу лотов на (135) шт. и уменьшение номинальной стоимости задолженности на (2 156,204) млн. руб.

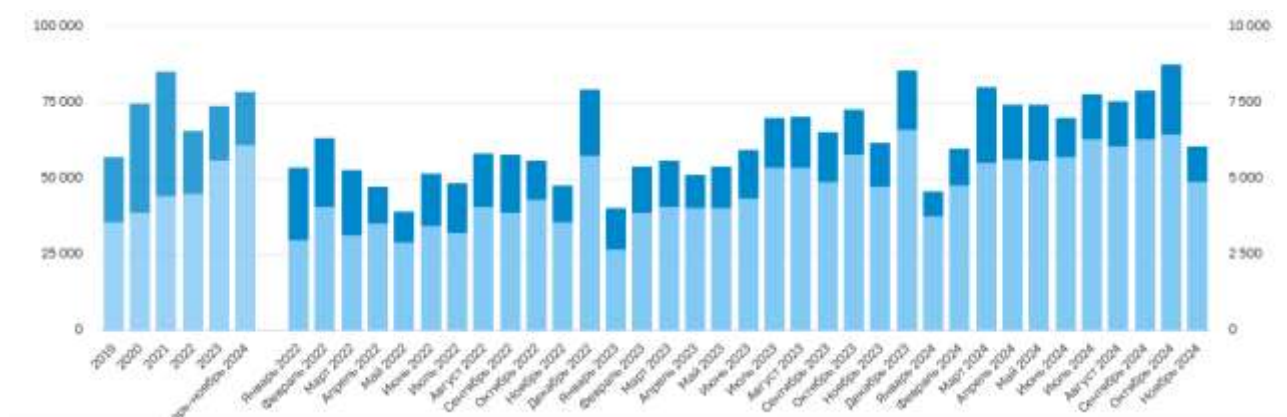
Таблица 6. Структура выставленных лотов на продажу в 2024 году.

Группа	Доля в количестве выставленных лотов на продажу. Рынок в целом	Доля в сумме задолженности (номинале), выставленной на продажу. Рынок в целом
МСК и МО	31,68%	56,72%
Регионы РФ	68,32%	43,28%
Итого:	100%	100%
ф.л.	32,67%	33,32%
ю.л.	53,47%	62,58%
и.п.	13,86%	4,10%
Итого:	100%	100%

В ноябре 2024 года объем новых кредитов, предоставленных юридическим лицам (ЮЛ) и индивидуальным предпринимателям (ИП), в том числе субъектам малого и среднего предпринимательства (МСП), снизился по сравнению с предыдущим месяцем на 31,1%, составив 6,1 трлн рублей.

⁵ <https://pfagroup.ru/upload/iblock/dc7/0ygc dw8xq2z2v5blw7x4kypg3mz14298.pdf>

Рисунок 1. Динамика объема кредитов, предоставленных ЮЛ и ИП, в рублях и иностранной валюте, млрд рублей.



Источник: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/sors/credit/

Задолженность на 01.12.2024 возросла по сравнению с предыдущей отчетной датой на 0,4%, до 78,2 трлн рублей. Годовой темп прироста замедлился относительно предыдущего месяца, до 20,0% (21,4% на 01.11.2024).

Рисунок 2. Динамика задолженности по кредитам, предоставленным ЮЛ и ИП, в рублях и иностранной валюте.



Источник: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/sors/credit/

Число заемщиков за май возросло на 0,5%, до 671 314. Доля заемщиков, имеющих просроченную задолженность, в общем числе заемщиков возросла на 0,5 п.п., до 15,9%.

Рисунок 3. Динамика просроченной задолженности по кредитам, предоставленным ЮЛ и ИП, в рублях и иностранной валюте.



Источник: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/sors/credit/

Число заемщиков за ноябрь возросло на 0,2%, до 698 726. Доля заемщиков, имеющих просроченную задолженность, в общем количестве заемщиков увеличилась на 0,3 п.п., до 18,0%.

15.3 Анализ ценообразующих факторов

Основными ценообразующими факторами, влияющими на стоимость прав требования, являются:

- Период просрочки долга. Чем он длиннее, тем менее вероятна уплата задолженности. При истечении срока исковой давности взыскание задолженности становится невозможным.
- Сумма задолженности. Чем выше сумма задолженности, тем проблемнее заемщику найти средства для уплаты долга. С другой стороны, взыскание малых долгов может быть экономически невыгодным для кредитора.
- Состав и качество правоустанавливающих / правоподтверждающих документов. Для успешного взыскания долга данные документы должны быть оформлены должным образом.
- Наличие судебного решения. Положительное для кредитора судебное решение позволяет начать следующие этапы взыскания долга. Однако такое решение может быть оспорено должником в вышестоящих судебных инстанциях.
- Финансовое состояние должника. Данный фактор непосредственно определяет возможность должника исполнять свои обязательства.
- Наличие залога. Влияние данного фактора определяется стоимостью и ликвидностью заложенного имущества.
- Наличие поручительства. Влияние данного фактора определяется финансовым состоянием поручителей, а также стоимостью и ликвидностью принадлежащего им имущества.

Таблица 7. Значения типовых ценообразующих параметров, свидетельствующих о наличии признаков проблемной задолженности

Параметр	Значение, свидетельствующее о наличии признака проблемной задолженности	Дисконт к номиналу	Комментарий
Истечение срока исковой давности	Срок исковой давности истек	100%	После истечения срока исковой давности заинтересованное лицо утрачивает возможность требовать в судебном порядке принудительной защиты нарушенного права.

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» ДУ Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Альфа Промышленные парки 2»

Отчет: 8814/0525

Параметр	Значение, свидетельствующее о наличии признака проблемной задолженности	Дисконт к номиналу	Комментарий
Сумма задолженности	< 1/4 месячной заработной платы юриста	→ 100%	При незначительной величине задолженности работа по его взысканию экономически нецелесообразна. Средняя трудоемкость взыскания задолженности может быть оценена на уровне 1/4 месяца работы юриста. Данная трудоемкость включает знакомство с документами, подготовку позиции, участие в судебных заседаниях, других мероприятиях и пр. Информация о величине заработной платы в конкретном регионе может быть получена из профильных источников, например, hh.ru. Дисконт указан для ситуации, когда положительное для кредитора судебное решение отсутствует.
Состав и качество право-устанавливающих / право-подтверждающих документов	Документы отсутствуют либо оформлены ненадлежащим образом	→ 100%	Эффективность претензионной работы снижается при: отсутствии документов, подтверждающих наличие задолженности; ненадлежащем оформлении указанных документов (например, у подписантов отсутствовали необходимые полномочия, не получены корпоративные одобрения).
Наличие судебного решения	Наличие отрицательного для кредитора судебного решения, вступившего в законную силу	> 90%	Отрицательные для кредитора судебные решения делают возможным погашение долга только при условии их пересмотра вышестоящими судебными инстанциями либо в добровольном со стороны должника порядке.
Финансовое состояние должника	1. Должник является банкротом. Задолженность отнесена к третьей реестровой очереди. Требования кредитора не обеспечены залогом или поручительством. 2. Актуальные данные о финансовом состоянии должника отсутствуют.	> 90%	Обычно отсутствие информации о финансовом состоянии должника свидетельствует о том, что он не имеет возможности выполнить обязательства по долгу или намерен их избежать и имеет соответствующие возможности.

Источник информации – Методические рекомендации по оценке рыночной стоимости прав требования задолженности, составленные Некоммерческим партнерством «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», https://srosovet.ru/activities/Metod/method_r/mr_zadolgennost.

Таблица 8. Значения дисконтов для долгов с низкой вероятностью взыскания в разрезе ряда ценообразующих факторов

Ценообразующий фактор	Причины влияния фактора на ликвидность и рыночную стоимость в общем случае	Рекомендуемые КОД АБСЗ значения фактора, требующие внимания при работе по оценке долга	Рекомендуемый дисконт к номиналу долга
Размер задолженности (положительное для кредитора судебное решение отсутствует)	При незначительных суммах долга работа по его взысканию может быть экономически нецелесообразна	До 50 000 рублей (для юрисдикции РФ, без учета фактора дополнительного обеспечения долга)	100%
Качество подтверждающих документов	Отсутствие документов, подтверждающих долг, либо ненадлежащее оформление прав требования серьезно ограничивает эффективность претензионной работы. Под «ненадлежащим оформлением прав требования» в данном случае понимается отсутствие (или противоречивость) данных в документах, требующих приведения в соответствии с действующим законодательством	Документы отсутствуют либо оформлены ненадлежащим образом для хозяйственной операции	100%
Наличие судебного решения	Отрицательные для кредитора судебные решения делают возможным погашение долга только при условии их пересмотра вышестоящими судебными инстанциями либо в добровольном со стороны должника порядке.	Наличие отрицательного для кредитора судебного решения	100%
Истечение срока исковой давности	По истечении срока исковой давности заинтересованное лицо утрачивает возможность требовать в судебном порядке принудительной защиты нарушенного права	Срок исковой давности истек	100%

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» ДУ Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Альфа Промышленные парки 2»

Отчет: 8814/0525

Ценообразующий фактор	Причины влияния фактора на ликвидность и рыночную стоимость в общем случае	Рекомендуемые КОД АБСЗ значения фактора, требующие внимания при работе по оценке долга	Рекомендуемый дисконт к номиналу долга
Наличие информации о финансовом состоянии должника	Финансовое состояние должника характеризует уровень его платежеспособности, что позволяет определить вероятность погашения долга. При этом допущение о невозможности получения оценщиком актуальных данных о финансовом состоянии должника требует дополнительного обоснования в отчете об оценке	Должник – банкрот (3-я очередь реестровой задолженности). Для случаев, когда в ходе оценки не проводится детальный анализ финансового положения банкрота, при этом требования кредитора не обеспечены залогом	94%
		Данные о финансовом состоянии должника (кроме банкротов) отсутствуют либо неактуальны	92%

Источник информации – Мнение экспертов Комитета по оценочной деятельности АБСЗ, <http://appraiser.ru/default.aspx?SectionId=557&Id=3951>.

Таблица 9. Значения дисконтов для долгов с высокой вероятностью взыскания в разрезе ряда ценообразующих факторов.

Ценообразующий фактор	Причины влияния фактора на ликвидность и рыночную стоимость в общем случае	Рекомендуемые КОД АБСЗ значения фактора, требующие внимания при работе по оценке долга	Максимальный дисконт к номиналу долга
Наличие судебного решения (при достаточности средств у должника для его исполнения)	Положительное для кредитора судебное решение позволяет при построении прогнозов сроков погашения долга использовать их сокращенные значения, поскольку часть претензионной работы уже завершена	Наличие положительного для кредитора судебного решения	24%
Наличие информации о финансовом состоянии должника (положительное судебное решение отсутствует)	Финансовое состояние должника характеризует уровень его платежеспособности, что позволяет определить вероятность погашения долга. При отсутствии данных о рыночной стоимости имущества должника и степени их ликвидности, а также величины его обязательств, в Задании на оценку может быть предусмотрено использование бухгалтерских (балансовых) оценок	Должник – действующая компания, которая располагает достаточным количеством активов для погашения долга. То есть отношение ее активов к обязательствам больше либо равно единице	37%
Наличие дополнительного обеспечения долга в виде залога	В случае обеспечения долга в виде залога вероятность погашения долга увеличивается исходя из ликвидационной стоимости и ликвидности залога. Ликвидационная скидка, как правило, составляет не менее 30% (при прогнозе незначительного изменения рыночной стоимости залога на период реализации).	Долг обеспечен залогом	Определяется по формуле: $1 - (1 - 24\%) \times \frac{ЛС}{Долг}$, где: ЛС – ликвидационная стоимость залога за минусом расходов, связанных с его реализацией; Долг – величина долга, обеспеченного залогом
Наличие дополнительного обеспечения долга в виде поручительства	В случае обеспечения долга в виде поручительства вероятность погашения долга увеличивается исходя из платежеспособности поручителя	Долг обеспечен поручительством	Определяется по формуле: $1 - (1 - 37\%) \times dП$ где: dП – прогноз доли погашения долга за счет средств поручителя

Источник информации – Мнение экспертов Комитета по оценочной деятельности АБСЗ, <http://appraiser.ru/default.aspx?SectionId=557&Id=3951>.

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» ДУ Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Альфа Промышленные парки 2»

Отчет: 8814/0525

15.4 Прочие рыночные данные, используемые в последующих расчетах для установления стоимости объекта оценки

Прочие рыночные данные, используемые Оценщиком в последующих расчетах для установления стоимости объекта оценки, отсутствуют.

16. 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.

16.1 Обзор подходов к оценке бизнеса

16.1.1 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.

В рамках доходного подхода оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе ожидаемых будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (в частности, прибыли).

16.1.2 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.

16.1.3 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.

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

Оценщиком принято решение применить затратный подход, т.к. для оценки таких объектов, как права требования, затратный подход может быть использован на ранних стадиях, когда учитывается понесенные затраты на строительство.

Оценщиком принято решение об отказе от применения сравнительного подхода для оценки прав требования, т.к. не была выявлена информация о продаже аналогичных долговых обязательств на открытом рынке. Использование же информации о продаже долговых обязательств других юридических лиц представляется некорректным, т.к. стоимость долговых обязательств определяется индивидуальными факторами для каждого оцениваемого объекта (срок погашения, финансовое положение должника, наличие обеспечения и т.п.).

Оценщик исходит из предположения, что объект оценки будет использоваться преимущественно для коммерческих целей, т.к. данный вариант использования является наиболее распространённым на рынке. Учитывая тот факт, что объект оценки не сдан в эксплуатацию, 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.

Исходя из вышеизложенного, в рамках настоящего Отчета были использован затратный подход к оценке.

17. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Методы затратного подхода подразделяются на три группы:

- методы индексации с помощью ценовых индексов затратного типа;
- методы, опирающиеся на расчет себестоимости;
- методы моделирования статистических зависимостей затратного типа.

Методы индексации с помощью ценовых индексов затратного типа предполагают пересчет известной полной балансовой стоимости оцениваемого объекта или известной цены идентичного объекта по состоянию на какую-либо дату в прошлом, в стоимость на дату оценки. Отнесение данных методов к затратному подходу связано с затратным характером используемых индексов-дефляторов, которые формируются не столько под влиянием конъюнктуры в конкретном сегменте рынка машин и оборудования, сколько под влиянием затратных факторов, и прежде всего цен на используемые при производстве машин ресурсы: материальных, энергетических и трудовых.

Согласно Предварительному договору № Завод/25 купли-продажи будущей недвижимости от «20» мая 2025 года, Стороны заключают Основной договор купли-продажи на следующих условиях (Сторона-1 именуется Продавцом, Сторона-2 – Покупателем):

Цена Основного договора.

Цена Основного договора, подлежащая уплате Покупателем, составляет сумму в размере 357 709 500 (триста пятьдесят семь миллионов семьсот девять тысяч пятьсот) рублей 00 копеек, в том числе НДС 20 % – 47 694 600 (сорок семь миллионов шестьсот девяносто четыре тысячи шестьсот) рублей 00 копеек, из которых:

- Цена Строения в размере 286 167 600 (двести восемьдесят шесть миллионов сто шестьдесят семь тысяч шестьсот) рублей 00 копеек, в т.ч. НДС 20% 47 694 600 (сорок семь миллионов шестьсот девяносто четыре тысячи шестьсот) рублей 00 копеек;
- Цена Земельного участка в размере 71 541 900 (семьдесят один миллион пятьсот сорок одна тысяча девятьсот) рублей 00 копеек (НДС не облагается в соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации).

Стороны особо оговаривают, что в Цену Основного договора, входит стоимость коммуникаций, обеспечивающих функционирование Строения, передаваемых в собственность Стороне -2.

В случае если при фактических обмерах Строения будет выявлено уменьшение общей площади по сравнению с общей площадью, указанной в пункте 1.1. настоящего Договора, не более чем на 3% (Три процента), Сторонами не производится перерасчет Цены Помещения (Бокса) в меньшую сторону.

В случае если при фактических обмерах Строения будет выявлено увеличение общей площади по сравнению с общей площадью, указанной в пунктах 1.1. настоящего Договора, Сторонами производится перерасчет Цены Строения в большую сторону, исходя из цены 1 квадратного метра 135 000 (сто тридцать пять тысяч) рублей 00 копеек, включая НДС 20%. Доплата разницы производится в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Недвижимого имущества.

По состоянию на дату оценки Оценщику предоставлено платежное поручение №26792 от 23 мая 2025 г. на сумму 357 709 500 (Триста пятьдесят семь миллионов семьсот девять тысяч пятьсот) рублей, подтверждающее оплату по договору.

Данная информация предоставлена Заказчиком и приведена в приложении к настоящему Отчету.

Далее, для проверки стоимости по Договору рыночным данным, Оценщик приводит обоснование применения подхода и расчет данной недвижимости.

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

Оценщиком было принято решение не использовать доходный подход к оценке, т.к. анализу подлежит стоимость по договору купли-продажи.

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

В соответствии с 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 рекомендуется также 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, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют.

Таким образом, Оценщиком было принято решение отказаться от затратного подхода, как нереконструируемого к применению стандартами оценки.

Исходя из вышеизложенного, в рамках настоящего Отчета были использован сравнительный подход к оценке.

17.2 Сравнительный подход

17.2.1 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:

- Выбор единиц сравнения;
- Выбор объектов-аналогов;

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);

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

17.2.2 Выбор единиц сравнения

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

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.

17.2.3 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, являлись:

- Назначение – складские помещения/здания;
- Местоположение – Московская область;
- Площадь зданий – от 500 кв. м.

Таблица 10. Описание аналогов и объекта оценки⁶

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена предложения	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	Май 2025	Май 2025	Май 2025	Май 2025	Май 2025	Май 2025
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет
Адрес	Российская Федерация, Московская область, г.о. Солнечногорск, тер. Индустриальный парк Есипово	Московская область, Солнечногорск городской округ, Есипово индустриальный парк	Московская область, Солнечногорск городской округ, Есипово индустриальный парк	Московская область, Солнечногорск городской округ, Есипово индустриальный парк	Московская область, Солнечногорск городской округ, Есипово индустриальный парк	Московская область, Солнечногорск городской округ, Есипово индустриальный парк
Особенности месторасположения и окружения	между ММБ и БМК	между ММБ и БМК	между ММБ и БМК	между ММБ и БМК	между ММБ и БМК	между ММБ и БМК
Вид использования	Складское	Складское	Складское	Складское	Складское	Складское
Тип объекта (основного актива)	ОСЗ	Складской бокс	Складской бокс	Складской бокс	Складской бокс	Складской бокс
Общая площадь здания, кв. м	2 649,70	986,53	2 850,0	1 011,0	750,0	995,0
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление
Наличие ГМП	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Техническое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена предложения, руб.	-	157 844 800	370 500 000	161 740 800	120 000 000	159 248 000

⁶ Копии опубликованных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объявлений о продаже аналогов приведены в Приложении к настоящему Отчету.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Налоги, не включенные в базовую цену	-	-	-	-	-	-
Цена предложения, руб./кв. м	-	160 000	130 000	159 981	160 000	160 048
Интернет-сайт	-	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/311826204/	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/302646398/	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/304686761/	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/298374331/	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/304686761/
Контактный телефон	-	8 933 937-54-03	8 983 066-70-17	8 992 128-10-45	8 985 427-35-71	8 992 128-10-45

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 налоги, не включенные в базовую цену

Данная корректировка отражает тот факт, цены продаж в объявлениях о продаже помещений могут быть указаны с различным составом налогов. Для дальнейших расчетов цены по объекту оценки и аналогам должны быть приведены к единой базе. Если состав налогов у объекта оценки и аналогов не имеет различий, корректировка принимается равной 0%. Полученные значения данной корректировки представлены в расчетной таблице далее.

2. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

Корректировка Данная корректировка отражает тот факт, что 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.

Таблица 11. Уровень торга при продаже объектов недвижимости

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РБ ¹
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,96	0,96
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,88	0,97	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,95
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,86	0,95	0,92
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,71	0,94	0,85
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,70	0,96	0,86
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,94	0,88

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3776-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-04-2025-goda>

Значение корректировки на уторговывание составляет -5,0%, как среднее значение складских помещений и зданий.

3. 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.

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

Данная корректировка 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.

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» ДУ Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Альфа Промышленные парки 2»

Отчет: 8814/0525

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

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

Данная корректировка 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.

По данному параметру корректировка не требуется.

6. Корректировка на местоположение и окружение

Данная корректировка отражает тот факт, что 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 аналоги имеют сопоставимое месторасположение, корректировка не требуется.

7. Корректировка на тип объекта

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

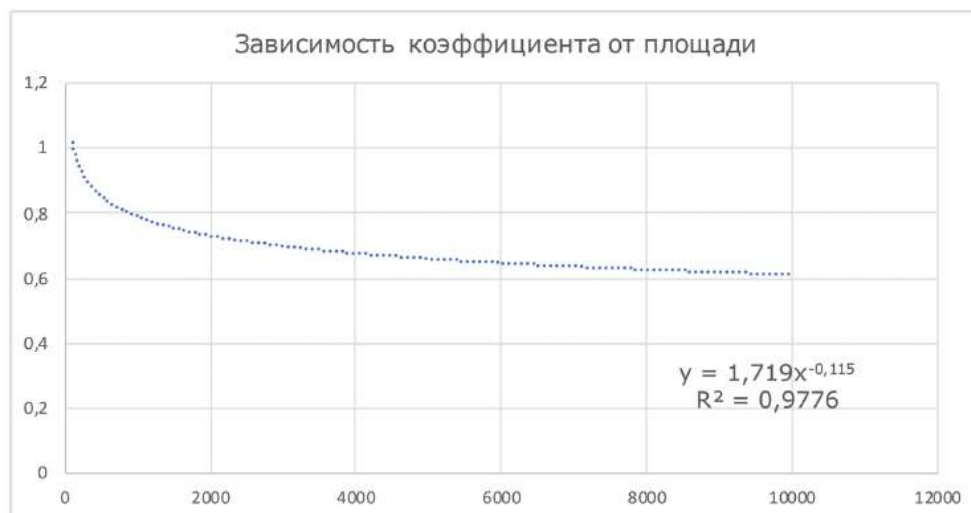
8. Корректировка на площадь

Данная корректировка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

Корректировка была определена согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область) 8-е издание ABN Group:

$$y = 1,719 \times (\text{площадь, кв. м})^{-0,115}$$

Рисунок 4. Зависимость цены от площади



Окончательное значение корректировки на площадь определяется по формуле:

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» ДУ Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Альфа Промышленные парки 2»

Отчет: 8814/0525

$$K_{пл} = \left(\frac{Y_o}{Y_a} - 1 \right) \times 100\%$$

Кпл – корректировка на площадь, %;

Ya – регрессионное уравнение, учитывающая зависимость между площадью аналога и его стоимостью;

Yo – регрессионное уравнение, учитывающая зависимость между площадью объекта оценки и его стоимостью.

Таблица 12. Значения корректировок на площадь для объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь, кв. м	2 649,70	986,53	2 850,00	1 011,00	750,00	995,00
Коэффициент корректировки	0,6944	0,7780	0,6886	0,7758	0,8029	0,7772
Размер корректировки, %	-	-10,74%	0,84%	-10,49%	-13,51%	-10,65%

9. Корректировка на наличие г/п механизмов

Наличие грузоподъемных механизмов является важным ценообразующим параметром для объектов производственно-складской недвижимости.

Объект оценки и аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

10. Корректировка на коммуникации

Данная корректировка отражает тот факт, что на стоимость объектов недвижимости влияет наличие инженерных сетей, включая электричество, газ и др.

Объект оценки и аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

11. Корректировка на наличие ж/д ветки

Наличие подведения железнодорожного подъездного пути является важным ценообразующим параметром для объектов недвижимости, т.к. улучшает транспортную доступность и позволяет использовать объекты для более широкого круга видов деятельности.

Объект оценки и аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

12. Корректировка на физическое состояние

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

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

Объект оценки и аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

17.3 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта оценки по сравнительному подходу

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

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» ДУ Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Альфа Промышленные парки 2»

Отчет: 8814/0525

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных арендных ставок 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 23.12.2009 г. №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:

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

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 13. Расчет рыночной стоимости объекта оценки по сравнительному подходу

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Цена предложения объекта недвижимости с учетом НДС, руб.	157 844 800	370 500 000	161 740 800	120 000 000	159 248 000
-	Общая площадь зданий, кв.м	986,53	2 850,00	1 011,00	750,00	995,00
-	Удельная цена предложения 1 кв. м, руб.	160 000	130 000	159 981	160 000	160 048
1	Корректировка на налоги, не включенные в базовую цену	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	160 000	130 000	159 981	160 000	160 048
2	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
	Скорректированная удельная цена	152 000	123 500	151 982	152 000	152 046
3	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	152 000	123 500	151 982	152 000	152 046
4	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	152 000	123 500	151 982	152 000	152 046
5	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	152 000	123 500	151 982	152 000	152 046
6	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	152 000	123 500	151 982	152 000	152 046
7	Корректировка на тип объекта	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	152 000	123 500	151 982	152 000	152 046
8	Корректировка на площадь	-10,7%	0,8%	-10,5%	-13,5%	-10,7%
	Скорректированная удельная цена	135 675	124 539	136 041	131 464	135 849
9	Корректировка на наличие ГПМ	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	135 675	124 539	136 041	131 464	135 849
10	Корректировка на коммуникации	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	135 675	124 539	136 041	131 464	135 849
11	Корректировка на наличие ж/д ветки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	135 675	124 539	136 041	131 464	135 849
12	Корректировка на техническое состояние	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	135 675	124 539	136 041	131 464	135 849
13	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.	135 675	124 539	136 041	131 464	135 849
-	Коэффициент вариации, %	4%				
-	Общая коррекция, %	-15%	-4%	-15%	-18%	-15%
-	Валовая коррекция, %	16%	6%	15%	19%	16%
-	Удельный вес аналога, %	15,228%	41,033%	15,476%	12,949%	15,314%
-	Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв.м с учетом НДС	130 644				
-	Общая площадь объекта оценки, кв. м.	2 649,70				
-	Рыночная стоимость объекта оценки без учета земельного участка, руб. с учетом НДС округленно	346 167 000				
-	Стоимость земельного участка, руб.	10 624 299*				
-	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом земельного участка, руб. с учетом НДС округленно	356 791 299				

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» ДУ Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Альфа Промышленные парки 2»

Отчет: 8814/0525

**Стоимость земельного участка рассчитывалась на основании корректировки кадастровой стоимости участка, согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область) 8-е издание ABN Group, корректирующий коэффициент составляет 1,02, таким образом, стоимость участка принята на уровне 10 624 299 руб. ($=10\,415\,979,47 \cdot 1,02$).*

Согласно договору, стоимость строительства 357 709 500 рублей или 135 000 руб./кв. м. Согласно рыночным данным, стоимость аналогичных объектов составляет 134 653 руб./кв. м. Таким образом, стоимость объекта по данным договора и рыночным данным сопоставима.

По состоянию на дату оценки Оценщику предоставлено платежное поручение №26792 от 23 мая 2025 г. на сумму 357 709 500 (Триста пятьдесят семь миллионов семьсот девять тысяч пятьсот) рублей, подтверждающее оплату по договору.

Поскольку оплата по договору на дату оценки произведена, Оценщик принимает рыночную (справедливую) стоимость равной 357 709 500 рублей.

Таким образом, рыночная (справедливая) стоимость прав требования по ПРЕДВАРИТЕЛЬНОМУ ДОГОВОРУ № Завод/25 купли-продажи будущей недвижимости от «20» мая 2025 года, рассчитанная затратным подходом, по состоянию на «23» мая 2025 г. составляет: 357 709 500 рублей.

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

18.1 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.

18.2 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 рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки.

18.3 Определение итоговой рыночной (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:

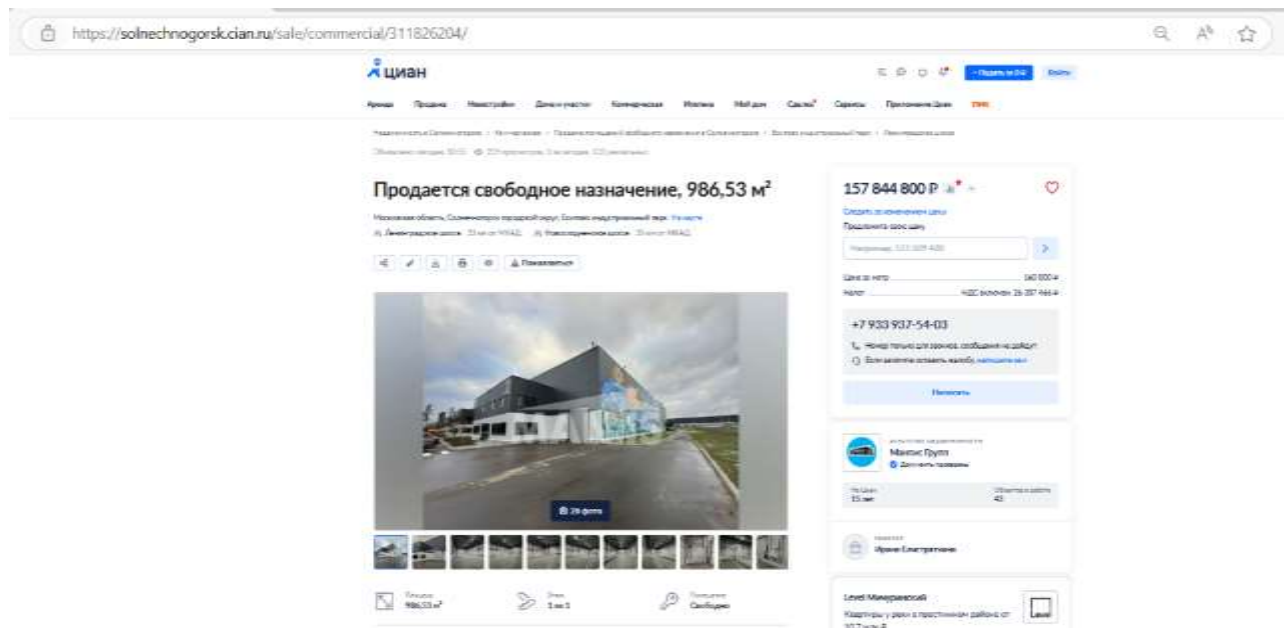
- Сравнительный подход – не применялся (обоснованный отказ).
- Доходный подход – не применялся (обоснованный отказ).
- Затратный подход – 357 709 500 руб.

Поскольку справедливая стоимость была определена только затратным подходом к оценке, необходимость в согласовании результатов оценки отсутствует.

Рыночная (справедливая) стоимость прав требования по ПРЕДВАРИТЕЛЬНОМУ ДОГОВОРУ № Завод/25 купли-продажи будущей недвижимости от «20» мая 2025 года, по состоянию на «23» мая 2025 г. составила округленно: 357 709 500 (Триста пятьдесят семь миллионов семьсот девять тысяч пятьсот) рублей

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Аналог №1



Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» ДУ Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Альфа Промышленные парки 2»

Отчет: 8814/0525

Аналог №2

https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/302646395/

ЦИАН

Продажа Промышленность Земля и участки Коммерческая Недвижимость Склады Промышленные здания Промышленные объекты Промышленные объекты

Промышленные объекты / Коммерческая недвижимость / Земля и участки / Коммерческая недвижимость / Промышленные объекты / Промышленные объекты / Промышленные объекты

Промышленные объекты (10 км от МКАД) / Промышленные объекты (10 км от МКАД) / Промышленные объекты (10 км от МКАД)

Промышленные объекты (10 км от МКАД) / Промышленные объекты (10 км от МКАД) / Промышленные объекты (10 км от МКАД)

Продается склад (А)

Промышленные объекты, Коммерческая недвижимость, Склады, Промышленные объекты, Промышленные объекты

10 Промышленные объекты (10 км от МКАД) / 10 Промышленные объекты (10 км от МКАД) / 10 Промышленные объекты (10 км от МКАД)

10 Промышленные объекты (10 км от МКАД) / 10 Промышленные объекты (10 км от МКАД) / 10 Промышленные объекты (10 км от МКАД)

10 Промышленные объекты (10 км от МКАД) / 10 Промышленные объекты (10 км от МКАД) / 10 Промышленные объекты (10 км от МКАД)

87 000 000 - 624 000 000 Р

Средняя стоимость объекта

Промышленные объекты (10 км от МКАД) / 10 Промышленные объекты (10 км от МКАД) / 10 Промышленные объекты (10 км от МКАД)

10 Промышленные объекты (10 км от МКАД) / 10 Промышленные объекты (10 км от МКАД) / 10 Промышленные объекты (10 км от МКАД)

10 Промышленные объекты (10 км от МКАД) / 10 Промышленные объекты (10 км от МКАД) / 10 Промышленные объекты (10 км от МКАД)

https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/302646395/

Промышленные объекты (10 км от МКАД) / 10 Промышленные объекты (10 км от МКАД) / 10 Промышленные объекты (10 км от МКАД)

10 Промышленные объекты (10 км от МКАД) / 10 Промышленные объекты (10 км от МКАД) / 10 Промышленные объекты (10 км от МКАД)

10 Промышленные объекты (10 км от МКАД) / 10 Промышленные объекты (10 км от МКАД) / 10 Промышленные объекты (10 км от МКАД)

Доступно 7 площадий

Площадь	Цена
100 м²	87 000 000 Р
150 м²	122 500 000 Р
200 м²	160 000 000 Р
250 м²	200 000 000 Р
300 м²	240 000 000 Р
350 м²	280 000 000 Р
400 м²	320 000 000 Р

Площадь: 100 м²

Цена: 87 000 000 Р

Промышленные объекты (10 км от МКАД) / 10 Промышленные объекты (10 км от МКАД) / 10 Промышленные объекты (10 км от МКАД)

10 Промышленные объекты (10 км от МКАД) / 10 Промышленные объекты (10 км от МКАД) / 10 Промышленные объекты (10 км от МКАД)

10 Промышленные объекты (10 км от МКАД) / 10 Промышленные объекты (10 км от МКАД) / 10 Промышленные объекты (10 км от МКАД)

87 000 000 - 624 000 000 Р

Средняя стоимость объекта

Промышленные объекты (10 км от МКАД) / 10 Промышленные объекты (10 км от МКАД) / 10 Промышленные объекты (10 км от МКАД)

10 Промышленные объекты (10 км от МКАД) / 10 Промышленные объекты (10 км от МКАД) / 10 Промышленные объекты (10 км от МКАД)

10 Промышленные объекты (10 км от МКАД) / 10 Промышленные объекты (10 км от МКАД) / 10 Промышленные объекты (10 км от МКАД)

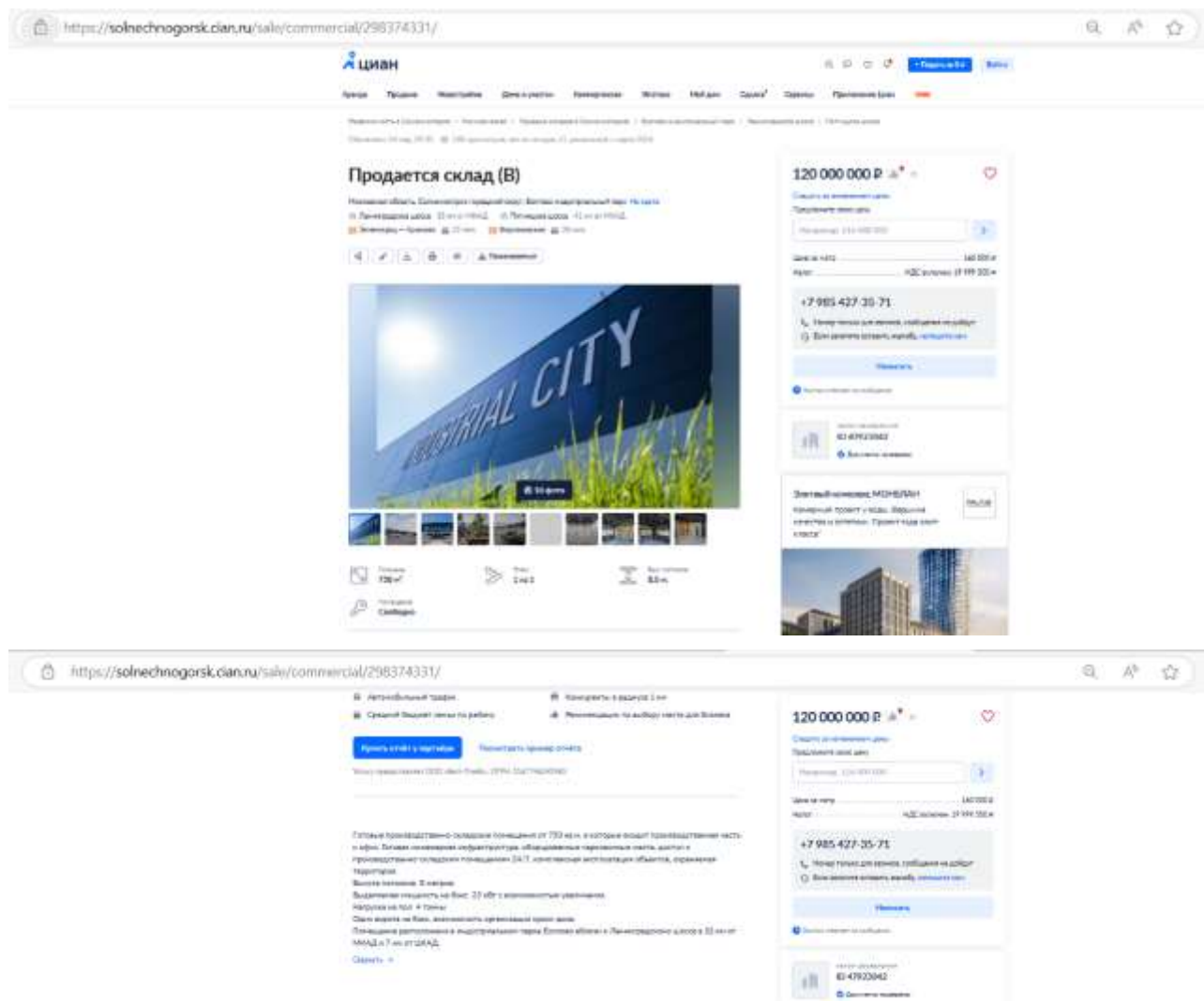
Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» ДУ Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Альфа Промышленные парки 2»

Отчет: 8814/0525

[illegible]

Отчет: 8814/0525

Аналог №4



Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» ДУ Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Альфа Промышленные парки 2»

Отчет: 8814/0525

Аналог №5

https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/304686761/

циан

Аренда Продажа Новостройки Дачи и участки Коммерческая Ипотека Мой дом Сделка Сервисы Приложения Цифра Плюс

Недвижимость Солнечногорск Коммерческая Продажа складов в Солнечногорске Бизнес-индустриальный парк Демитриевское шоссе Демитриевское шоссе

Обновлено сегодня 09:38 292 просмотра, нет закладок, 152 уведомлений

Продается склад (А)

Московская область, Солнечногорск, торговая зона, Бизнес-индустриальный парк На карте

А) Ленинградское шоссе 41 км от МКАД Б) Петинское шоссе 41 км от МКАД
В) Дмитровское шоссе 41 км от МКАД

45 фото

Площадь: 962 - 12 873 м² Этаж: 1 из 1 Высотка: 12,0 м

Пополнение Скорее всего

157 065 600 - 2 059 737 600 Р

Создать эксклюзивную цену

Предложите свою цену

Например, 1 997 943 400

Цена за метр от 159 924 Р
Налог НДС включен: 343 289 600 Р

+7 992 128-10-45

Номер только для звонков, сообщения не будут
Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Активность пользователя

HERZEN Индустриальная Недвижимость

9 лет Объекты в работе 920

Агентство

CRE Department

Специализация

★ 5.0 2

EvoPark Индексировано

https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/304686761/

157 065 600 - 2 059 737 600 Р

Создать эксклюзивную цену

Предложите свою цену

Например, 1 997 943 400

Цена за метр от 159 924 Р
Налог НДС включен: 343 289 600 Р

+7 992 128-10-45

Номер только для звонков, сообщения не будут
Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Активность пользователя

HERZEN Индустриальная Недвижимость

9 лет Объекты в работе 920

Агентство

CRE Department

Специализация

★ 5.0 2

EvoPark Индексировано

Индустриальный парк - ПЗЗ 4-7/0

Бизнес-индустриальный парк площадью 14 000 кв. м. Здания высотой от 10 до 12 м. Современный промышленно-складской комплекс формата А+ (класс А). Удобная транспортная доступность. 40 км от МКАД. Добавлена информация о объектах, чтобы не терять время на просмотр.

Видео: Видео

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» ДУ Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Альфа Промышленные парки 2»

Отчет: 8814/0525

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

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР № Завод/25 купи-продажи будущей недвижимости

г.о Солнечногорск Московской области

«20» мая 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «ИНДАСТРИАЛ СИТИ «ЕСИПОВО», в лице Директора Заславского Андрея Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Сторона-1», и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Альфа Промышленные парки 2», в лице Представителя по Доверенности Антипова Николая Николаевича, действующего на основании Доверенности № 31/25 от 22.01.2025 г., удостоверенная нотариусом города Москвы Барановской Людмилой Игоревной, зарегистрировано в реестре № 77/46-ш/77-2025-5-135, именуемое в дальнейшем «Сторона-2», с другой стороны, далее вместе именуемые «Стороны», а каждый в отдельности далее именуемый «Сторона», заключили настоящий Предварительный договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Производственно-складское здание «Индастриал Сити «Есипово» для малого и среднего бизнеса (Производственно-складского комплекса «Индастриал Сити «Есипово») – означает Производственно-складское здание Индастриал Сити «Есипово» для малого и среднего бизнеса для ведения предпринимательской деятельности (далее – Строение), возводимое Стороной-1 по адресу: Московская область, городской округ Солнечногорск, тер. Индустриальный парк Есипово, в соответствии с Разрешением на строительство № RU50-09-29704-2024, выданное 08.11.2024 г. Главгосстройнадзор Московской области, на земельном участке Производственно-складского здания, общей площадью 7 111 кв.м., включающий инженерные коммуникации, технические сооружения, объекты общего пользования и иную инфраструктуру для выполнения работ с целью создания Производственно-складского здания и его технической эксплуатации.

Строение – означает Строения, общей ориентировочной площадью 2 649,70 кв.м., состоящий из: Основного помещения – 1 885,79 кв.м., антресоли – 354,50 кв.м., административно-бытового помещения – 310,92 кв.м.

1.2. Объекты общего пользования – территория, которыми беспрепятственно пользуются лица, законно находящиеся на территории Производственно-складского здания, в том числе улицы, проезды, дороги, и др.

1.3. Земельный участок Производственно-складского здания – Земельный участок общей площадью 7 111 +/- 148 кв.м., с кадастровым с кадастровым номером 50:09:0020718:1131, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, г.о. Солнечногорск, тер. Индустриальный парк Есипово, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, виды разрешенного использования: Производственная деятельность. Склад, находящийся в собственности Стороны-1, запись о государственной регистрации права собственности № 50:09:0020718:1131-50/416/2023-3 от 12.10.2023 года.

Стороне-2 известно, что на земельном участке с кадастровым номером 50:09:0020718:1131 расположена часть газопровода высокого и среднего давления с кадастровым номером 50:09:0000000:197208.

1.4. Эксплуатирующие компании – организации, с которой собственником Объектов общего пользования, а также Внешних инженерных коммуникаций заключены договоры на их обслуживание и содержание. В случае если такие организации не созданы, функции указанных организаций лежат на собственниках Объектов общего пользования, Внешних инженерных коммуникаций, соответственно.

1.5. Управляющие компании – организации, с которой собственником Объектов общего пользования, Внешних инженерных коммуникаций, а также части Земельного участка Производственно-складского здания и объектов на ней, которые не используются (не переданы в собственность/пользование в целях использования объектов в Производственно-складском комплексе «Есипово») заключены договоры на управление Производственно-складским комплексом. В случае если такие организации не созданы, функции указанных организаций лежат на собственнике Объектов общего пользования, Внешних инженерных коммуникаций, а также части Земельного участка Производственно-складского комплекса и объектов на нем, которые не используются.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» ДУ Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Альфа Промышленные парки 2»

Отчет: 8814/0525

2.1. Стороны обязуются заключить в будущем договор купли-продажи недвижимого имущества (далее – Основной договор): Производственно-складского здания «Индастриал Сити «Есипово» для малого и среднего бизнеса, (далее – Строение) и Земельного участка Производственно-складского здания «Индастриал Сити «Есипово» для малого и среднего бизнеса, (далее – Земельный участок Строения), указанных в пунктах 1.1., 1.3. настоящего Договора (далее – Недвижимое имущество), основные условия которого Стороны определяют в настоящем Договоре.

2.2. Техническое описание Строения, со схемой расположения Строения на Земельном участке Строения, План Строения, приведены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.3. Стороны обязуются заключить Основной договор в срок, не превышающий 30 (тридцать) рабочих дней с момента регистрации права собственности Стороны-1 на Недвижимое имущество, но в любом случае не позднее 31 марта 2026 года. Сторона-1 обязуется оформить свое право собственности на Недвижимое имущество в срок до 15 марта 2026 года.

Сторона-2 подтверждает, что ознакомлена и согласна с условиями Основного договора, изложенными в настоящем Договоре и формой Основного договора, являющейся Приложением № 2 к настоящему Договору.

2.4. По Основному договору Сторона-1 обязуется передать в собственность Стороне-2 Недвижимое имущество, а Сторона-2 обязуется принять Недвижимое имущество и уплатить за него цену, предусмотренную в настоящем Договоре.

2.5. Сторона-2 уведомлена и согласна с тем, что по территории Земельного участка Строения и внутри Строения проходят коммуникации, обеспечивающие функционирование как Строения, которые передаются в собственность Стороне-2, так и всего Производственно-складского комплекса, не передаваемые в собственность Стороне-2.

Схема коммуникаций на Земельном участке Строения, схема коммуникаций внутри Строения, передаваемых в собственность Стороны – 2, акт разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности Сторон подписывается Сторонами одновременно с подписанием акта приема-передачи Строения, Земельного участка Строения по Основному договору.

Сторона-2 обязуется не препятствовать эксплуатации и ремонту коммуникаций, обеспечивающих функционирование всего Производственно-складского комплекса и соблюдать при использовании Недвижимого имущества требования, предусмотренные действующим законодательством с учетом размещения данных коммуникаций на территории Земельного участка Строения и внутри Строения.

2.6. Сторона-2 уведомлена и согласна с тем, что существенными условиями Основного договора являются:

- запрет Стороне-2 на возведение на Земельном участке Строения заборов и/или иных ограждающих конструкций;
- обязанность Стороны-2 одновременно с подписанием Акта приема-передачи Недвижимого имущества по Основному договору заключить со Стороной-1, или иным указанным им лицом (Эксплуатирующей организацией) договоры на эксплуатацию Объектов общего пользования, приемку сточных вод, водоснабжение Строения сроком на 10 (десять) лет, условия которых согласованы Сторонами в момент заключения настоящего Договора и приведены в форме договора на оказание услуг по управлению и эксплуатации, являющейся Приложением № 3 к настоящему Договору.
- запрет Стороне-2 на производство письменно не согласованных со Стороной-1 перепланировок, реконструкций Недвижимого имущества до момента государственной регистрации перехода права собственности Стороны-2 на Недвижимое имущество.
- обязанность Стороны-2 соблюдать Правила Производственно-складского комплекса «Индастриал Сити «Есипово» для малого и среднего бизнеса с даты подписания акта приема-передачи Недвижимого имущества по Основному Договору.
- обязанность Стороны-2 размещать на фасаде Строения системы вентиляции, кондиционирования, дизель-генераторные установки или иное внешнее оборудование, а также рекламные или иных конструкции только после письменного согласования со Стороной-1, а также получив соответствующую разрешительную документацию, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации;
- обязанность Стороны-2 возмещать Стороне-1 расходы на электроэнергию по расценкам энергосбытовой компании до даты переоформления договоров на электроснабжение на Сторону-2 (возмещение компенсационных затрат).
- недвижимое имущество не предназначено для личных, семейных, домашних и иных нужд, как то определено Законом «О защите прав потребителей» № 2300-1 от 07.02.1992 года. Недвижимое имущество приобретается Покупателем для целей, связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

2.7. Сторона-2 до приобретения Строения ознакомилась с его характеристиками и характеристиками Здания, в котором оно располагается, и подтверждает, что Строение полностью

2

отвечает требованиям Стороны-2, в том числе к деятельности, планируемой Стороной-2 к осуществлению в Строении.

2.8. Сторона-2 уведомлена и согласна с тем, что Строение не предназначено для производства и хранения материалов и веществ, производство и хранение которых нарушало бы требования Пожарно-технической классификации Здания/Помещения, указанные в п.2.1 Приложения № 1 к Договору.

3. УСЛОВИЯ ОСНОВНОГО ДОГОВОРА

Стороны заключают Основной договор купли-продажи на следующих условиях (Сторона-1 именуется Продавцом, Сторона-2 – Покупателем):

3.1. Цена Основного договора.

3.1.1. Цена Основного договора, подлежащая уплате Покупателем, составляет сумму в размере **357 709 500 (триста пятьдесят семь миллионов семьсот девять тысяч пятьсот) рублей 00 копеек**, в том числе НДС 20 % - **47 694 600 (сорок семь миллионов шестьсот девяносто четыре тысячи шестьсот) рублей 00 копеек**, из которых:

- Цена Строения в размере **286 167 600 (двести восемьдесят шесть миллионов сто шестьдесят семь тысяч шестьсот) рублей 00 копеек**, в т.ч. НДС 20% **47 694 600 (сорок семь миллионов шестьсот девяносто четыре тысячи шестьсот) рублей 00 копеек**;

- Цена Земельного Участка Строения в размере **71 541 900 (семьдесят один миллион пятьсот сорок одна тысяча девятьсот) рублей 00 копеек** (НДС не облагается в соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации).

Стороны особо оговаривают, что в Цену Основного договора, входит стоимость коммуникаций, обеспечивающих функционирование Строения, передаваемых в собственность Стороне -2.

3.1.2. В случае если при фактических обмерах Строения будет выявлено уменьшение общей площади по сравнению с общей площадью, указанной в пункте 1.1. настоящего Договора, не более чем на 5% (Пять процентов), Сторонами не производится перерасчет Цены Помещения (Бокса) в меньшую сторону.

В случае если при фактических обмерах Строения будет выявлено увеличение общей площади по сравнению с общей площадью, указанной в пунктах 1.1. настоящего Договора, Сторонами производится перерасчет Цены Строения в большую сторону, исходя из цены 1 квадратного метра **135 000 (сто тридцать пять тысяч) рублей 00 копеек**, включая НДС 20%. Доплата разницы производится в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Недвижимого имущества.

Порядок определения общей площади Строения установлен «СП 118.13330.2012*. Свод правил. Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009» приложение Г, «СП 56.13330.2011. Свод правил. Производственные здания. Актуализированная редакция СНиП 31-03-2001».

Стороны понимают и согласны, что в выписках из ЕГРН на Строение может быть указана площадь, отличная от общей площади, указанной в пункте 1.1. Договора.

3.1.3. Оплата Покупателем Цены Основного договора производится в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в Основном договоре. Обязанность Покупателя по оплате считается исполненной в момент зачисления денежных средств в полном объеме на расчетный счет Продавца.

3.2. Порядок оплаты Цены Основного договора

3.2.1. Покупатель производит оплату Продавцу Цены Договора в следующем порядке:

- Покупатель в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента заключения Основного договора уплачивает Продавцу Цену Основного договора, составляющую сумму в размере **357 709 500 (триста пятьдесят семь миллионов семьсот девять тысяч пятьсот) рублей 00 копеек**, в том числе НДС 20 % - **47 694 600 (сорок семь миллионов шестьсот девяносто четыре тысячи шестьсот) рублей 00 копеек**.

3.2.2. Стороны договорились о том, что в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у Продавца на Недвижимое имущество не возникает.

3.2.3. Обязательства Покупателя по оплате Цены Договора считаются исполненными в момент зачисления денежных средств в полном объеме на расчетный счет Продавца.

3.3. Обеспечение выполнения обязательств Стороны-2

3.3.1. Сторона-2, в счет обеспечения своих обязательств по заключению Основного договора, иных денежных обязательств по настоящему Договору, уплачивает Стороне-1 Обеспечительный платеж в размере **357 709 500 (триста пятьдесят семь миллионов семьсот девять тысяч пятьсот) рублей 00 копеек** в течение 3 (трех) рабочих дней с момента заключения настоящего Договора.

Стороны пришли к соглашению, что с момента прекращения обеспеченных обязательств, Обеспечительный платеж подлежит возврату Стороне-2 с учетом пункта 5.3. настоящего Договора.

3.3.2. Сторона-1 вправе удержать из суммы Обеспечительного платежа, уплаченной Стороной-2, денежные средства в счет оплаты Стороной-2 пени, штрафа в соответствии с настоящим Договором в случае невыполнения Стороной-2 обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

4. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ОСНОВНОГО ДОГОВОРА И ПЕРЕДАЧИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА СТОРОНЕ-2

4.1. В течение 10 (десяти) рабочих дней с даты регистрации права собственности Стороны-1 на Недвижимое имущество она письменно уведомляет об этом Сторону-2 и направляет ей копии выписок из ЕИРН, подтверждающих внесение записей о праве собственности Стороны-1 на Недвижимое имущество в Единый реестр прав на недвижимое имущество, в уведомлении Стороны-1 указывает дату проведения Стороной-2 осмотра недвижимого имущества, а также дату и место заключения Основного договора и одновременного подписания акта приема-передачи Недвижимого имущества.

Вместе с уведомлением, указанным в настоящем пункте, Сторона-1 направляет Стороне-2 на согласование проект Основного договора, подготовленный с учетом условий, согласованных в настоящем Договоре, по форме, согласованной Сторонами в Приложении № 2 к настоящему Договору, а также проект договора на эксплуатацию и обслуживание, проект договора на холодное водоснабжение и водоотведение, форма которого согласована Сторонами в Приложении № 3 к настоящему Договору.

Сторона-2 обязана в сроки, указанные Стороной-1, произвести осмотр Недвижимого имущества, а также осуществить подписание Основного Договора в сроки и в месте указанные Стороной-1.

4.2. Сторона-1 обязана передать Недвижимое имущество Стороне-2 по акту приема-передачи в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента оплаты Стороной-2 Цены Основного договора, в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора.

4.3. Стороны обязаны в течение 65 (Шестидесяти пяти) дней с момента подписания акта приема-передачи Недвижимого имущества совместно обратиться в Росреестр и подать документы для государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество на Сторону-2 (Покупателя). Расходы по государственную регистрацию перехода права собственности несет Покупатель.

4.4. Сторона-2 (Покупатель) приобретает право собственности на Недвижимое имущество с момента государственной регистрации перехода права собственности на Покупателя регистрирующим органом по правилам пункта 2 статьи 223 ГК РФ.

5. УКЛОНЕНИЕ ОТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ОСНОВНОГО ДОГОВОРА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае нарушения Стороной-1 срока оформления своего права собственности на Недвижимое имущество, указанного в п. 2.3. Договора, Сторона-2 вправе потребовать уплаты пени в размере 0,01% (ноль целых одна сотая процента) от суммы, уплаченного Стороной-2 Обеспечительного платежа за каждый день просрочки с даты наступления срока исполнения обязательства до даты фактического исполнения обязательства, но не более 2% (Два) процента от суммы Обеспечительного платежа.

5.2. В случае уклонения Стороны-2 от заключения Основного договора Сторона-1 вправе потребовать от Стороны-2 уплаты штрафа в размере Обеспечительного платежа.

В случае нарушения Стороной-2 сроков уплаты Обеспечительного платежа, указанных в п. 3.3.1. Договора, Сторона-1 вправе потребовать от Стороны -1 уплаты пени в размере 0,01% (ноль целых одна сотая процента) от денежной суммы неуплаченной Стороной-2 за каждый день просрочки с даты наступления срока исполнения обязательства до даты фактического исполнения обязательства.

5.3. Сторона-1 вправе удержать сумму (часть суммы) Обеспечительного платежа, уплаченного Стороной-2, в счет оплаты Стороной-2 пени, штрафа в соответствии с настоящим Договором.

5.4. Выплата штрафов и неустоек не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

5.5. Все споры и разногласия Стороны будут стремиться урегулировать путем переговоров, в досудебном порядке, предусмотренном Договором. Срок для ответа на претензию (письменное требование) противной стороны – 15 (Пятнадцать) рабочих дней с момента ее получения. В случае не достижения Сторонами соглашения, спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

5.6. Стороны пришли к соглашению, что в случае не заключения Основного договора по вине Стороны-1, она обязуется вернуть Стороне-2, сумму обеспечительного платежа в течение 6 (шести) месяцев с момента получения требования от Стороны-2.

Ответственность Стороны-1 за нарушение обязательств по настоящему Договору ограничивается размером неустойки (пени, штрафа), указанными в настоящем Договоре, Сторона-1 не возмещает Стороне-2 никаких убытков сверх данной неустойки, то есть данная неустойка является

исключительной и полностью исключает возможность возмещения Стороной-1 каких-либо убытков Стороне-2, связанных с нарушением Стороной-1 обязательств по Договору.

5.7. Стороны пришли к соглашению, что в случае просрочки оплаты Обеспечительного платежа (в целом и/или любой его части), Сторона-2 обязуется выплатить Стороне-1 штраф в размере 10 % (десять процентов) от Цены Основного договора, указанной в п. 3.1.1. настоящего Договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего счета от Стороны-1.

6. ГАРАНТИИ СТОРОНЫ-2

6.1. Сторона-2 в рамках ст. 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации дает следующие заверения Стороне-1 о следующих обстоятельствах:

- она платежеспособна и способна выполнить свои обязательства по настоящему Договору и Основному договору в полном объеме;
- в отношении нее не инициированы процедуры банкротства в соответствии с положениями ФЗ РФ № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;
- в отношении нее отсутствуют исполнительные производства, исполнение которых не прекращено и не окончено в соответствии с положениями ФЗ РФ № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», а также судебные производства на сумму требований, составляющих 10 % и более от Цены Основного договора, установленную разделом 3 Договора;
- денежные средства на ее счетах и иное имущество (активы) не арестованы и не обременены иными обязательствами, способными повлиять на исполнение настоящего Договора и Основного договора;
- у Стороны-2 отсутствуют непогашенные кредиты на сумму, превышающую 10 % и более от Цены Основного договора и отрицательная кредитная история в бюро кредитных историй;
- Сторона-2 не имеет долгов и/или любых иных обязательств, которые могут повлечь ее банкротство, у нее отсутствуют кредиторы, имеющие право обратиться в суд с заявлением о признании ее банкротом и что у нее самой отсутствуют основания обращаться в суд с заявлением о признании себя банкротами;
- Сторона-2 не является ответчиком в суде, в отношении нее не ведется исполнительное производство, а равно уголовное преследование, с возможным предъявлением гражданского иска, вследствие чего настоящий Договор может быть признан недействительным, ей не известны какие-либо основания для признания настоящего Договора недействительным;
- Сторона-2 обеспечит, чтобы указанные выше заверения сохраняли свою силу до момента заключения Сторонами Основного договора и полной оплаты ею Цены Основного договора.

6.2. Сторона-2 обязуется, в случае наступления обстоятельств, которые могут привести к ухудшению (недействительности) заверений, указанных в п. 6.1. настоящего Договора и/или обстоятельств, которые могут повлечь невозможность выполнения обязательств по настоящему Договору, немедленно сообщить об этом Стороне-1.

7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Сторона-1 вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть Договор в следующих случаях:

7.1.1. В случае нарушения Стороной-2 сроков внесения Обеспечительного платежа;

7.1.2. В случае уклонения Стороны-2 от заключения Основного договора.

Уклонением Стороны-2 от заключения Основного договора признаются, в том числе, но не исключительно:

- нарушение Стороной-2 сроков осмотра Недвижимого имущества и сроков подписания Основного договора более чем на 5 (Пять) рабочих дней;
- отказ от подписания Основного договора, условия которого согласованы при подписании настоящего Договора;
- отказ от подписания договора на эксплуатацию и обслуживание, а также договора на холодное водоснабжение и водоотведение.

7.1.3. недостоверности заверений Стороны-2, предоставленных ею в соответствии с п. 6.1. настоящего Договора, ставящих под сомнение ее платежеспособность и возможность выполнить обязательства по настоящему Договору и Основному договору в полном объеме.

7.1.4. поступления от Стороны-2 сообщения, указанного в п. 6.2. настоящего Договора.

Стороны особо оговаривают, что в случае одностороннего расторжения Договора Стороной-1 по основаниям, указанным в п. 7.1. настоящего Договора Обеспечительный платеж возврату Стороне-2 не подлежит и удерживается в качестве штрафа за неисполнение своих обязательств по настоящему Договору.

5

7.1.5. При расторжении Договора в одностороннем порядке по инициативе Стороны-1, она направляет Стороне-2 письменное уведомление о расторжении Договора.

Договор считается расторгнутым со дня получения уведомления о расторжении Договора Стороной-2.

7.2. В случае если возникнет невозможность реализации Договора в связи с наступлением форс-мажора, и просрочка в исполнении обязательства по настоящему Договору составит более 3 (трех) месяцев, любая из Сторон вправе расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке.

При расторжении Договора в одностороннем порядке в соответствии с обстоятельствами форс-мажора, Сторона, расторгающая Договор, направит другой Стороне письменное уведомление о расторжении Договора с приложением дополнительного соглашения о расторжении договора, подписанного со своей стороны не менее чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до даты расторжения Договора. В случае расторжения Договора в соответствии с настоящим пунктом Договора, Продавцом производится возврат оплаченных Покупателем к дате расторжения Договора денежных средств в течение 6 (шести) месяцев со дня получения уведомления о расторжении Договора.

8. ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до даты заключения Основного договора, но не более чем до «31» марта 2026 года.

8.2. Обязательства по договору прекращаются, если до окончания срока, установленного 2.3. Договора, Основной договор не будет заключен либо одна из Сторон не направит другой предложение заключить этот договор.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Любые уведомления, одобрения, согласия, разрешения или иные сообщения в связи с настоящим Договором должны быть сделаны в письменной форме и должны быть доставлены одним из следующих способов:

- заказным письмом с уведомлением о вручении (цепным письмом с описью вложения, позволяющему по трек-номеру определить доставку отправления абонента);
- по электронной почте, указанной в настоящем пункте Договора. Сообщение (уведомление) направленное по электронной почте считается полученным абонентом на следующий рабочий день после отправки такого сообщения (уведомления) и при отсутствии сообщения от провайдера о наличии ошибки при отправке.

Стороны особо оговаривают, что согласия Стороны-1, предоставляемые Стороне-2 в соответствии с условиями настоящего Договора не заменяют собой получение Покупателем соответствующей разрешительной документации, необходимых разрешений и согласований государственных (муниципальных) и надзорных органов (если они требуются в соответствии с действующим законодательством РФ). Сторона-2 обязуется соблюдать действующее законодательство РФ, строительные нормы, правила противопожарной безопасности, техники безопасности и охраны труда и несет полную самостоятельную ответственность за соответствие выполняемых работ действующему законодательству РФ.

Документы признаются надлежащим образом направленными и имеющими юридическую силу для Сторон при их направлении любым из способов, предусмотренных пунктом 9.1. настоящего Договора.

	Сторона-1	Сторона-2
Адрес для направления корреспонденции/ электронный адрес	141595, МОСКОВСКАЯ ОБЛ., СОЛНЕЧНОГОРСК Г.О., СОЛНЕЧНОГОРСК Г., ЛОЖКИ Д, ТЕР. ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК ЕСИПОВО, СТР. 25/1, ПОМЕЩ. 33 e-mail: info@conall.ru	Адрес местонахождения: 120001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1 e-mail: info@alfacapital.ru

9.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

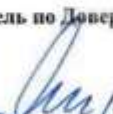
9.3. В случае, если какое-либо положение настоящего Договора будет противоречить законодательству РФ, то данный Договор действует в части, не противоречащей законодательству РФ.

9.4. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора:

- Приложение №1. Техническое описание Строения со схемой расположения Строения и Земельного участка Строения, План Строения.
- Приложение №2. Форма основного договора
- Приложение №3. Форма договора на оказание услуг по управлению и эксплуатации.

(Формат договора с АО «Корпорация развития Московской области Покупатель согласовывает самостоятельно (в случае необходимости).

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Сторона-1: ООО «ИНДАСТРИАЛ СИТИ «ЕСИПОВО» Адрес местонахождения: 141595, МОСКОВСКАЯ ОБЛ., СОЛНЕЧНОГОРСК Г.О., СОЛНЕЧНОГОРСК Г., ЛОЖКИ Д., ТЕР. ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК ЕСИПОВО, СТР. 25/1, ПОМЕЩ. 33 ИНН/КПП 5074061409 /504401001 ОГРН 1195074008030 ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ (ПАО) р/с: 40702810801750001541 к/с: 30101810145250000411 БИК: 044525411 Тел.: +7 (495)565-36-85 до 144  _____ Заславский А.С. МП	Сторона-2 ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Альфа Промышленные парки 2» Адрес местонахождения: 120001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1 ИНН/КПП 7728142469/770301001 ОГРН 1027739292283 АО «АЛЬФА-БАНК» р/с: 40701810201850004006 к/с: 30101810200000000593 БИК: 044525593 _____ Представитель по Доверенности  Н.Н. Антипов
--	--

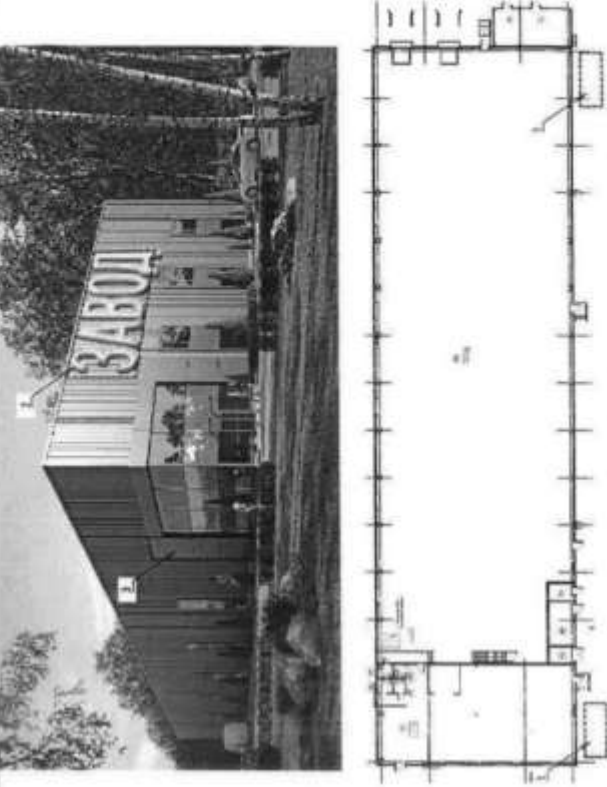


Приложение № 1
к Предварительному договору № Завод/25
купли-продажи будущей недвижимости
от «20» мая 2025 г.

Техническое описание «Light Industrial».
Наименование объекта: «Производственно-складское здание ООО «Индастриал Сити «Есипово» для малого и среднего бизнеса, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 50:09:0020718:1131 по адресу: МО, г.о. Солнечногорск, терр. Индустриальный парк Есипово».

Показатель	Описание
1. Генеральный план комплекса.	
1.1. Общие сведения, технико-экономические показатели	Площадь земельного участка – 7111 +/- 148 м² Общая площадь – 2649,7 м²; Основное помещение – 1 885,79 м²; Антресоль – 354,50 м². Административно-бытовое помещение – 310,92 м².
1.2. Проезды	Асфальтобетонное покрытие. Предусмотрено благоустройство территории.
1.3. Въезд на территорию	Въезд на территорию комплекса осуществляется через собственный КПП. Въезд оборудован шлагбаумами. Предусмотрено ограждение.
1.4. Парковка на территории	- Грузового транспорта 2 м/м у доков; - Легкового транспорта 18 м/м.
1.5. Зоны под техническое оборудование и рекламную продукцию	Предусмотрена возможность установки технического оборудования (ДГУ, наружные блоки системы кондиционирования).

8

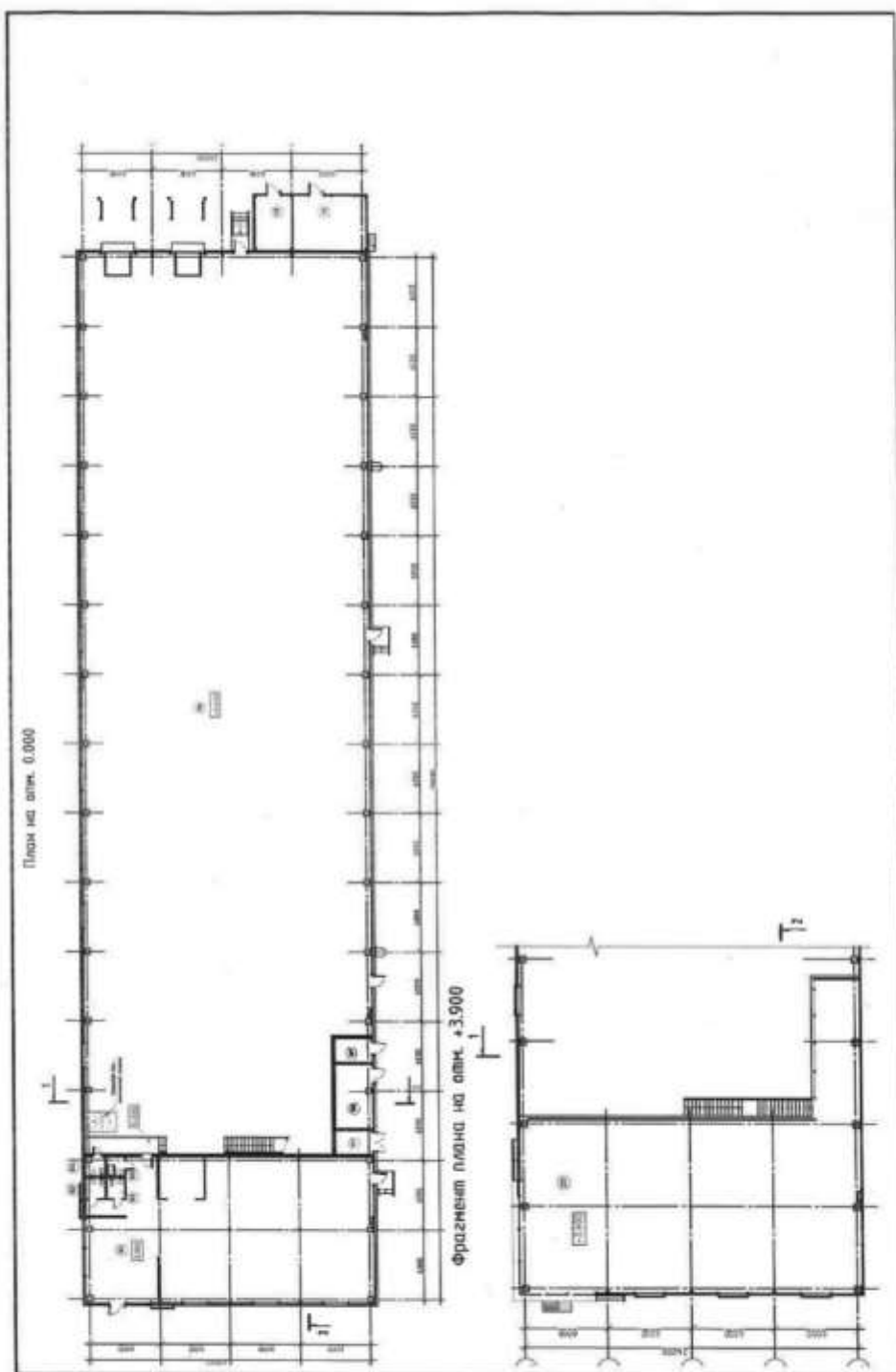
	1. МЕСТО ПОД РАЗМЕЩЕНИЕ ВНЕШНЕГО ОБОРУДОВАНИЯ (ДГЧ, ВЕНТ. УСТАНОВКИ И Т.Д. ПО СОГЛАСОВАНИЮ). ПЛОЩАДКА 2x3 М. 2. МЕСТО РАЗМЕЩЕНИЯ РЕКЛАМЫ (ВЫСОТА 3 М.) 3. МЕСТО РАЗМЕЩЕНИЯ РЕКЛАМЫ (ВЫСОТА 7 М.) 
1.6. Входные группы	Предусмотрены навесы стеклянные, либо аналог.
1.7. Выделяемые мощности и точки балансового и эксплуатационного разграничения по сетям инженерного обеспечения	Выделяемая электрическая мощность – 100 кВт. Категория надёжности электроснабжения – 2-я категория надёжности. После передачи Строения Покупателю тариф на электроснабжение устанавливается по расценкам энергоснабжающей организации. Расчёт за потребляемую электроэнергию до переоформления на Покупателя будет производиться Покупателем по тарифу энергоснабжающей организации с Управляющей компанией по установленным счётчикам. Расчёт за электроэнергию Покупателя Строения после переоформления договора электроснабжения на Покупателя производится по счётчикам напрямую с электроснабжающей компанией.
1.7.1. Электроснабжение	Теплоснабжение обеспечивается от собственной котельной, в помещениях АБК - радиаторным отоплением, в производственных помещениях – тепловентиляторами.
1.7.2. Теплоснабжение и ГВС	Установка узлов учёта тепла для Строения.
	Приборы учёта выполнены с возможностью дистанционного контроля и снятия показаний.

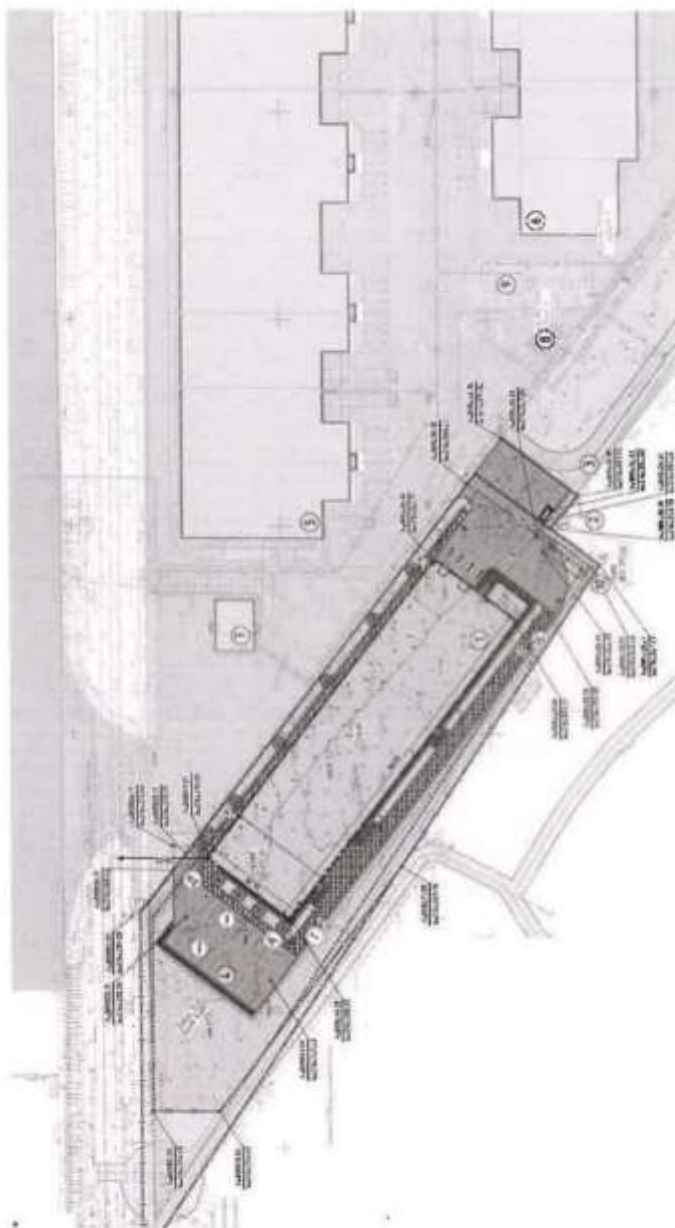
	Режим работы котельной: в отопительные период, ориентировочно октябрь-апрель. Горячее водоснабжение обеспечивается: в отопительные период (ориентировочно октябрь-апрель) - от собственной котельной; остальное время ГВС производится посредством электричества.
1.7.3. Водоснабжение ХВС	Всего выделенная мощность – 7,0 м³/сут. С установкой узла учёта для Строения.
1.7.4. Пожаротушение	В Строение установлены пожарные шкафы с пожарными кранами и рукавами. На территории Объекта предусмотрен наружный пожарный водопровод с установкой пожарных гидрантов
1.7.5. Хозяйственно-бытовая канализация	Объем стоков хозяйственно-бытовой канализации на – 7,0 м³/сут.
1.7.6. Ливневая канализация	Предусмотрен сброс стоков в сеть ливневой канализации на территории Объекта.
1.7.7. Сети связи	Интернет – предусмотрен ввод кабеля в внутренний ЩС Строения с подключением к сетям связи.
2. Требования к Строению склада.	
2.1. Пожарно-техническая классификация Строения	- степень огнестойкости Строения – II; - класс конструктивной пожарной опасности – С0. - класс функциональной пожарной опасности – Ф5.1, Ф5.2, Ф4.3. - категория по взрывопожарной и пожарной опасности – В2.
2.2. Конструктивная схема строения	Каркас Строения: Каркас Строения железобетонный сборный. Несущие конструкции кровли – фермы металлические.
2.3. Рабочая высота в строении	Рабочая высота в производственной зоне – не менее 8,0 м.
2.4. Отражающие конструкции (стены)	Ограждающие конструкции из стеновых сэндвич-панелей. Внутренняя стена, разделяющая офисную часть со основным помещением из блока стенового.
2.4.1. Наименование и номер колера	Цветовые решения: Стеновая сэндвич-панель. Облицовочный материал «волна» типа МП 18 – RAL 7024, либо в соответствии с проектом; Фасонные элементы – RAL 7024;
2.4.2. Заполнение проёмов	Окна, витрины, двери из алюминиевого профиля. Ламинация с двух сторон – RAL 7016;
2.4.3. Входная группа	Все наружные двери – металлические. Остекление выполнено однокамерными стеклопакетами. Все наружные двери оснащены замками «Антипаника». Все наружные двери оснащены доводчиками. Тротуарная плитка у входной группы.

2.6. Кровля	Кровельные конструкции – мембранная кровельная система. Кровля плоская, эксплуатируемая с водосточными обогреваемыми воронками.
2.6.1. Ливневая система	Система ливневой канализации с обогреваемыми воронками с внутренним водостоком в систему внутриплощадочной канализации, с дальнейшим сбросом в общую систему ливневой канализации.
3. Требования к нагрузочно-разгрузочным докам.	
3.1. Общие сведения	Предусмотрен нагрузочно-разгрузочный док 2,9 x 3,0 (Н) м.
4. Требования к полам.	
4.1. Бетонные полы в производственном помещении	Бетонные полы в основном помещении, с упрочняющей пропиткой и обеспыливанием верхнего слоя. Равномерно-распределенная нагрузка 6 т/м² с учётом возможности высокостабильного хранения для нужд резидентов. Нагрузка на стойку склада: - две стойки рядом 4,4 т; - для одной стойки 6,0 тн.
5. Внутренние инженерные сети.	
5.1. Общие сведения	Предусмотрены внутренние инженерные сети: - Система АПС, СОУЭ, АУПТ; - Кабельная линия электропитания 0,4 кВ и кабельная линия электроосвещения; - Отопление АБК; - Хозяйственно бытовой и противопожарный водопровод; - Хозяйственно-бытовая канализация; - Ливневая канализация; - Кабельная линия сети связи (Интернет).
6. Внутренние противопожарные системы.	
6.1. Общие сведения	Строение оснащено системой автоматической адресной пожарной сигнализации (АПС) и системой оповещения и управления эвакуацией (СОУЭ) 2-го типа. Внутренний противопожарный водопровод – оборудован внутренними пожарными кранами.
7. Электрооборудование и электроосвещение.	
7.1. Внутреннее силовое электрооборудование.	Предусмотрено электрооборудование всех помещений.
7.2. Освещение территории	Территория имеет уличную систему освещения, с автоматической системой включения/отключения. Уличное освещение осуществляется прожекторами со светодиодными лампами, расположенными на крыле. Включение и отключение освещения территории производится централизованно.
7.3. Внутреннее электроосвещение	Предусмотрено электроосвещение во всех помещениях.

	Для освещения помещений предусмотрено использование светодиодных светильников.
8. Отопление.	
8.1. Система отопления	Система отопления - двухтрубная с горизонтальной разводкой магистралей. Подающие и обратные магистрали проложены под кровлей производственного помещения. Установлены приборы учёта тепловой энергии.
8.2. Завеса входной группы административного помещения	Для входной группы на входе предусмотрена горизонтальная воздушно-тепловая завеса.
8.3. Отопительные приборы административного помещения	В качестве отопительных приборов административных помещений предусмотрены стальные панельные радиаторы с запорной и регулирующей арматуры.
9. Вентиляция.	
9.1. Вентиляция санузлов и мусочной	Для удаления воздуха из санузлов и помещения мусочной, предусмотрена вытяжная система.
10. Водоснабжение и канализация.	
10.1. Общие сведения	В Строение предусмотрен водопровод и канализация, обеспечивающие подачу и отвод холодной воды из всех сантехнических помещений. В Строение предусмотрен индивидуальный прибор учёта воды. Подготовка горячего водоснабжения (ГВС) предусмотрена от электрического нагревательного бойлера.
11. Ливневая канализация	
11.1. Общие сведения	Для обеспечения отвода дождевых вод с кровли предусмотрено устройство внутренних водостоков. Для обеспечения положительной температуры в водосточных воронках и стояках, при отрицательной температуре окружающей среды предусмотрен их обогрев до температуры +5÷+10 градусов. Для удаления дождевых вод с кровли Строения применена система внутреннего водостока.
12. Кабельная линия сети связи (Интернет).	
12.1. Общие сведения	Подключение к тарифу интернета осуществляет Покупатель. Строения собственными силами на прямую с провайдером, расположенным на территории «Производственно-складского комплекса». Точка подключения к интернету расположена в Строение.
13. Требования к отделке и оснащению помещений.	
13.1. Общие сведения	Предусмотрена отделка во всех офисных помещениях.

12





ПОДПИСИ СТОРОН

Сторона-1: ООО «ИНДАСТРИАЛ СИТИ «ЕСИПОВО» Директор [Подпись] [Печать: ООО «ИНДАСТРИАЛ СИТИ «ЕСИПОВО»»]	Сторона-2: ООО УК «Альфа-Капитал» ДУ, ЗПИФ комбинированным «Альфа Промышленные парки 2» [Подпись: Управляющий по доверенности компания «Альфа-Капитал» Антипов Н.Н.] [Печать: ООО УК «Альфа-Капитал»]
---	--

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» ДУ Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Альфа Промышленные парки 2»

Отчет: 8814/0525

Приложение № 2
к Предварительному договору № Завод/25
купли-продажи будущей недвижимости
от «20» мая 2025 г.

Форма основного договора

Поля, отмеченные символом «-----/-----» подлежат заполнению при подготовке договора к подписанию.

ДОГОВОР № Завод/25
купли-продажи недвижимого имущества

г.о Солнечногорск Московской области

«__»____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «ИНДАСТРИАЛ СИТИ «ЕСИПОВО», в лице Директора Заславского Андрея Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Продавец», и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Альфа Промышленные парки 2», в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, далее вместе именуемые «Стороны», а каждый в отдельности далее именуемый «Сторона», заключили настоящий ДОГОВОР № Завод/25 купли-продажи недвижимого имущества (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Для целей настоящего Договора, нижеперечисленные термины и определения имеют следующее значение:

1.1. Производственно-складское здание «Индастриал Сити «Есипово» для малого и среднего бизнеса – означает Производственно-складское здание Индастриал Сити «Есипово» для малого и среднего бизнеса для ведения предпринимательской деятельности (далее – Строение), возводимое Стороной-1 по адресу: Московская область, городской округ Солнечногорск, тер. Индустриальный парк Есипово, в соответствии с Разрешением на строительство №RU50-09-29704-2024, выданное 08.11.2024 г. Главгосстройнадзор Московской области, на земельном участке Производственно-складского здания, общей площадью 7111 кв.м., включающий инженерные коммуникации, технические сооружения, объекты общего пользования и ную инфраструктуру для выполнения работ с целью создания Производственно-складского здания и его технической эксплуатации.

Строение – означает Строения, общей площадью _____ кв.м., состоящий из: Основного помещения – _____ кв.м., антресоли – _____ кв.м., административно-бытового помещения – _____ кв.м.

1.2. Объекты общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуются лица, законно находящиеся на территории Производственно-складского комплекса, для малого и среднего бизнеса, в том числе улицы, проезды, дороги, и др.

1.3. Земельный участок Производственно-складского здания – Земельный участок общей площадью 7111 +/- 148 кв.м., с кадастровым с кадастровым номером 50:09:0020718:1131, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, г.о. Солнечногорск, тер. Индустриальный парк Есипово, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, виды разрешенного использования: Производственная деятельность. Склад, находящийся в собственности Стороны-1, запись о государственной регистрации права собственности № 50:09:0020718:1131-50/416/2023-3 от 12.10.2023 года.

Стороне-2 известно, что на земельном участке с кадастровым номером 50:09:0020718:1131 расположена часть газопровода высокого и среднего давления с кадастровым номером 50:09:0000000:197208.

15

1.4. Эксплуатирующие компании - организации, с которой собственником Объектов общего пользования, а также Внешних инженерных коммуникаций заключены договоры на их обслуживание и содержание. В случае если такие организации не созданы, функции указанных организаций лежат на собственниках Объектов общего пользования, Внешних инженерных коммуникаций, соответственно.

1.5. Управляющие компании - организации, с которой собственником Объектов общего пользования, Внешних инженерных коммуникаций, а также части Земельного участка Складского комплекса и объектов на ней, которые не используются (не переданы в собственность/пользование в целях использования объектов в Складском комплексе) заключены договоры на управление Складским комплексом. В случае если такие организации не созданы, функции указанных организаций лежат на собственнике Объектов общего пользования, Внешних инженерных коммуникаций, а также части Земельного участка Складского комплекса и объектов на нем, которые не используются.

1.6. Внешние инженерные коммуникации - комплекс инженерных систем и коммуникаций, которые располагаются снаружи Производственно-складского комплекса «Индастриал Сити «Есипово» для малого и среднего бизнеса.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с настоящим Договором Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель - принять и оплатить недвижимое имущество, указанное в пунктах 1.1., 1.3., Договора, а именно Строение (далее – Строение и Земельный участок Строения (далее - Земельный участок Строения).

2.2. Покупатель уведомлен и согласен с тем, что по территории Земельного участка Строения и внутри Строения проходят коммуникации, обеспечивающие функционирование как Строения, которые передаются в собственность Покупателю, так и всего Производственно-складского комплекса, не передаваемые в собственность Покупателю.

Схема коммуникаций на Земельном участке Строения, схема коммуникаций внутри Строения, передаваемых в собственность Покупателю, является приложением № 3 к настоящему Договору. Акт разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности Сторон подписывается Сторонами одновременно с подписанием акта приема-передачи Строения, Земельного участка Строения по настоящему Договору.

Покупатель обязуется не препятствовать эксплуатации и ремонту коммуникаций, обеспечивающих функционирование всего Производственно-складского комплекса и соблюдать при использовании недвижимого имущества требования, предусмотренные действующим законодательством с учетом размещения данных коммуникаций на Земельном участке Строения и внутри Строения.

2.4. Покупатель уведомлен и согласен с тем, что существенными условиями настоящего Договора являются:

- запрет на возведение на Земельном участке Строения заборов или иных ограждающих конструкций;
- исполнение Покупателем обязательств, указанных в пунктах 4.2.4., 4.2.5., 4.2.6., 4.2.7. настоящего Договора.

2.5. Стороны не считают препятствием для осуществления приемки-передачи Строения в соответствии с условиями настоящего Договора, а также причиной отказа от Договора, если:

Земельный участок Строения соответствуют всем требованиям и характеристикам, указанным в Договоре и фактически обременен внутриплощадочными и/или транзитными инженерными сетями Производственно-складского комплекса «Индастриал Сити «Есипово» для малого и среднего бизнеса: электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, водоотведение, сети связи и их охранными зонами.

2.6. Покупатель до приобретения Строения ознакомился с его характеристиками и подтверждает, что Строение полностью отвечает требованиям Покупателя, в том числе к деятельности, планируемой Покупателем к осуществлению в Строении.

2.8. Покупатель уведомлен и согласен с тем, что Строение не предназначено для производства и хранения материалов и веществ, производство и хранение которых нарушало бы требования Пожарно-технической классификации Строения В__.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

3.1. Цена Договора.

3.1.1. Цена Договора, подлежащая уплате Покупателем, составляет сумму в размере **357 709 500 (триста пятьдесят семь миллионов семьсот девять тысяч пятьсот) рублей 00 копеек**, в том числе НДС 20 % - **47 694 600 (сорок семь миллионов шестьсот девяносто четыре тысячи шестьсот) рублей 00 копеек**, из которых:

- Цена Строения в размере **286 167 600** (двести восемьдесят шесть миллионов сто шестьдесят семь тысяч шестьсот) рублей 00 копеек, в т.ч. НДС 20% **47 694 600** (сорок семь миллионов шестьсот девяносто четыре тысячи шестьсот) рублей 00 копеек;

- Цена Земельного Участка Строения в размере **71 541 900** (семьдесят один миллион пятьсот сорок одна тысяча девятьсот) рублей 00 копеек (НДС не облагается в соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации).

Стороны особо оговаривают, что в Цену договора, входит стоимость коммуникации, обеспечивающие функционирование Строения, передаваемые в собственность Покупателя, по акту разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности Сторон.

3.2. Покупатель в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента заключения настоящего договора уплачивает Продавцу Цену договора.

3.2.1. Обязательства Покупателя по оплате Цены Договора считаются исполненными в момент зачисления денежных средств в полном объеме на расчетный счет Продавца.

3.2.2. Стороны договорились о том, что в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у Продавца на Недвижимое имущество не возникает.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Продавец обязуется:

4.1.1. передать Недвижимое имущество Покупателю по акту приема-передачи в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента зачисления сумм оплаты, составляющей Цену Договора, на расчетный счет Продавца в порядке, предусмотренном п. 3.2. настоящего Договора.

4.1.2. Предоставить документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю на Недвижимое имущество, в сроки, установленные п. 4.3. настоящего Договора.

4.2. Покупатель обязуется:

4.2.1. Уплатить Цену Договора, указанную в настоящем Договоре, в порядке и на условиях, которые предусмотрены в п. 3.2. настоящего Договора.

4.2.2. В течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения от Продавца уведомления о готовности передачи Недвижимого имущества по акту приема-передачи, если иной срок не указан в уведомлении, осуществить приемку Недвижимого имущества и подписать акт приема-передачи. В случае, если Покупатель уклоняется от приемки Недвижимого имущества по акту приема-передачи в сроки, превышающие указанный в настоящем пункте Договора (или в уведомлении Продавца) более чем на 2 (Два) рабочих дня и не информирует Продавца о причинах неявки на приемку, обязанность Продавца по передаче Недвижимого имущества Покупателю считается выполненной по истечении срока, установленного в настоящем пункте Договора (или указанного в уведомлении), установленного для явки Покупателя для приемки Недвижимого имущества. В этом случае Продавец вправе либо подписать акт приема-передачи в одностороннем порядке, либо расторгнуть настоящий Договор, считая действия/бездействие Покупателя уклонением от подписания актов приема-передачи Недвижимого имущества.

4.2.3. Предоставить документы и осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю на Недвижимое имущество в ЕГРН, в сроки, установленные п. 4.3. настоящего Договора.

4.2.4. Одновременно с подписанием акта приема-передачи Недвижимого имущества, в соответствии с п. 8.8. настоящего Договора заключить с Продавцом или иным указанным им лицом (Эксплуатирующими организациями, в том числе с АО «Корпорация развития Московской области») договоры на эксплуатацию Объектов общего пользования, приемку сточных вод, водоснабжение Строения сроком на 10 (десять) лет, условия которых предварительно согласованы Сторонами при заключении Предварительного договора купли-продажи будущей недвижимости № Завод/25 от «20» мая 2025 г.

4.2.5. Не производить письменно не согласованных с Продавцом перепланировок, реконструкций Строения до момента государственной регистрации перехода права собственности Покупателя на Строение.

4.2.6. С момента подписания Сторонами акта приема-передачи Недвижимого имущества Покупатель обязан соблюдать Правила Производственно-складского комплекса «Индастриал Сити «Есипово» для малого и среднего бизнеса.

4.2.7. Размещать на фасаде Строения системы вентиляции, кондиционирования, дизель-генераторные установки или иное внешнее оборудование, а также рекламные или иные конструкции, в соответствии со схемой размещения рекламы и оборудования (Приложение № 1 к Договору), получив предварительное письменное разрешение у Продавца, а также получив соответствующую разрешительную документацию, предусмотренную действующим законодательством РФ.

4.3. Стороны обязуются подать в орган, осуществляющий государственную регистрацию недвижимости, документы для государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество не позднее 65 (Шестидесяти пяти) дней с момента подписания Сторонами Акта приема - передачи Недвижимого имущества и оплаты Покупателем Цены Договора. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Недвижимое имущество, несет Покупатель.

4.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Недвижимого имущества переходит к Покупателю с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Недвижимого имущества.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

5.2. В случае нарушения Покупателем сроков и/или размера уплаты Цены Договора, указанной в п. 3.2., Договора, Продавец вправе потребовать уплаты Покупателем пени в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от суммы, уплаченной не в срок или от неоплаченной суммы, за каждый день просрочки с даты наступления срока исполнения обязательства до даты фактического исполнения обязательства, но не более 5% (Пяти) процентов от Цены Договора. При этом сроки исполнения обязательств Продавца по настоящему Договору соразмерно увеличиваются.

5.3. В случае нарушения Продавцом срока, указанного в п. 4.1.1. Договора, более чем на 60 (Шестидесять) дней, Покупатель вправе потребовать уплаты Продавцом пени в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от суммы оплаченных по Договору денежных средств, за каждый день просрочки начиная с 61 (Шестидесять первого) дня срока неисполнения обязательства до даты фактического исполнения обязательства, но не более 2% (Два) процентов от уплаченных Покупателем по Договору денежных средств.

5.4. За необоснованное уклонение Покупателя от исполнения обязательств, предусмотренных п. 4.2.2. настоящего Договора Продавец вправе потребовать от Покупателя уплаты штрафа в размере 357 709 500 (триста пятьдесят семь миллионов семьсот девять тысяч пятьсот) рублей 00 копеек.

5.5. За неисполнение обязательств, предусмотренных п. 4.2.4. - 4.2.7. Договора, Продавец вправе потребовать от Покупателя уплаты штрафа в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей за каждый день (факт) просрочки с даты наступления срока исполнения обязательства до даты фактического исполнения обязательства.

5.6. Выплата штрафов и неустоек не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

5.7. В случае нарушения одной из Сторон обязательств, предусмотренных пунктами 9.1 - 9.3. настоящего Договора, другая Сторона вправе потребовать уплаты штрафа за нарушение вышеуказанных обязательств в сумме 1 000 000 (Один миллион) рублей 00 копеек.

5.8. Все споры и разногласия Стороны будут стремиться урегулировать путем переговоров, в досудебном порядке, предусмотренном Договором. Срок для ответа на претензию (письменное требование) противной стороны – 15 (Пятнадцать) рабочих дней с момента её получения. В случае не достижения Сторонами соглашения, спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

5.9. Стороны пришли к соглашению, что ответственность Продавца за нарушение обязательств по настоящему Договору ограничивается размером неустойки (пени, штрафа), указанными в настоящем Договоре, Продавец не возмещает Покупателю никаких убытков сверх данной неустойки, то есть данная неустойка является исключительной и полностью исключает возможность возмещения Продавцом каких-либо убытков Покупателю, связанных с нарушением Продавцом обязательств по Договору.

6. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор) - возникших после заключения Договора чрезвычайных и непреодолимых при данных условиях обстоятельств, в частности но не исключительно: наводнения, землетрясения, пожара, других стихийных бедствий или каких-либо иных явлений природного характера, эпидемий, террористических актов, военных действий, издания после заключения Договора нормативных актов органов государственной власти и местного самоуправления, делающих невозможным выполнение Сторонами взятых на себя обязательств.

Не являются форс-мажором обстоятельства, которые входят в зону предпринимательского риска Стороны, для которой возникла невозможность исполнения Договора (нарушение обязательств контрагентами, отсутствие в продаже каких-либо материалов, отсутствие денежных средств, а также

привлечение Сторон настоящего договора к административной ответственности за несоблюдение требований законодательства при исполнении своих обязательств в рамках настоящего Договора и т.п.).

6.2. Надлежащим доказательством наличия указанных в п. 6.1. Договора обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут справки, выдаваемые компетентными органами и официально изданные акты государственных органов и органов местного самоуправления.

6.3. Стороны обязуются в течение 5 (пяти) календарных дней с момента возникновения обстоятельств непреодолимой силы, либо если у Стороны, исполнению обязательств которой препятствуют такие обстоятельства, отсутствует возможность направления такого уведомления, то в течение 5 (пяти) календарных дней с момента возникновения возможности направления уведомления, уведомлять друг друга о наступлении форс-мажорных обстоятельств, а также об их прекращении. В случае не направления такого уведомления в указанный срок, Сторона, исполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, будет не в праве ссылаться на них как на основание для освобождения от ответственности за неисполнение своих обязательств и понесет ответственность за ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренную Договором.

6.4. Срок выполнения обязательств обеих Сторон по настоящему Договору увеличивается соразмерно времени, в течение которого действовали форс-мажорные обстоятельства.

6.5. В случае если вследствие наступления обстоятельств, указанных в п. 6.1 Договора, просрочка в исполнении обязательств по настоящему Договору составит более 3 (трех) месяцев, любая из Сторон вправе расторгнуть Договор в порядке, предусмотренном п. 11.5. Договора. При этом Сторона, не исполнившая свои обязательства по причине форс-мажора, ответственности за их неисполнение, предусмотренной разделом 5 Договора, не несет.

7. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

7.1. Каждая из Сторон соглашается не использовать в каких-либо целях, не связанных с исполнением Договора, и не раскрывать третьим лицам (за исключением случаев, предусмотренных пунктом 7.2. Договора) условия Договора или любых других связанных с его исполнением документов без предварительного письменного согласия другой Стороны.

7.2. Ограничения, установленные пунктом 7.1. Договора, не распространяются на случаи раскрытия информации:

7.2.1. если такая информация должна быть раскрыта согласно российскому законодательству;

7.2.2. по требованию любого государственного органа в той мере, в которой это законно и необходимо согласно действующему российскому законодательству;

7.2.3. по требованию кредитной организации, в которой открыт расчетный счет (кредитный или иной счет) Стороны, раскрывающей информацию;

7.2.4. профессиональным консультантам или аудиторам Стороны с обязательным отражением условия по сохранению конфиденциальности информации, связанной с настоящим Договором, указанными консультантами или аудиторами в договоре с ними;

7.2.5. (только для Продавца) когда это необходимо для подтверждения наличия обременений и/или иных прав в отношении Недвижимого имущества (кредиторам, уполномоченным органам или иным лицам).

8. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА И ПЕРЕДАЧА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

8.1. Покупатель приобретает право собственности на Недвижимое имущество с момента государственной регистрации права собственности Покупателя регистрирующим органом по правилам пункта 2 статьи 223 ГК РФ.

8.2. Передача Недвижимого имущества осуществляется по Акту приема-передачи, подписываемому Сторонами.

8.3. Свидетельством надлежащего качества Недвижимого имущества, требованиям технических регламентов и проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Производственно-складского комплекса «Индастриал Сити «Есипово» для малого и среднего бизнеса, полученное Продавцом в установленном законодательством порядке, которое Продавец передает Покупателю в момент подписания Акта приема-передачи.

8.4. Получение Продавцом Разрешения на ввод в эксплуатацию Производственно-складского комплекса «Индастриал Сити «Есипово» для малого и среднего бизнеса, подтверждает завершение строительства в полном объеме и соответствие Строения требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Строения каких-либо недостатков.

Замечания Покупателя к Строению, которые не могут являться препятствием для их принятия Покупателем, подлежат устранению Продавцом в сроки, согласованные Сторонами, после передачи Недвижимого имущества Покупателю по акту приема-передачи.

8.5. Отказ Покупателя от принятия Недвижимого имущества и подписания акта приема-передачи в соответствии с условиями настоящего Договора, в связи с выявленными Покупателем несущественными недостатками, при условии наличия у Продавца Разрешения на ввод в эксплуатацию Производственно-складского комплекса «Индастриал Сити «Есипово» для малого и среднего бизнеса, и получения Покупателем уведомления от Продавца о готовности Недвижимого имущества к приему-передаче согласно условиям Договора, признается Сторонами как уклонение Покупателя от принятия Недвижимого имущества и подписания акта приема-передачи, и дает Продавцу право на отказ от исполнения Договора и на возмещение убытков, причиненных уклонением Покупателя от принятия Недвижимого имущества, дополнительно к уплате Покупателем штрафа, предусмотренного п. 5.4. Договора.

8.6. В течение 30 (Тридцати) рабочих дней с даты приема-передачи Недвижимого имущества Покупателю, Продавец передает ему по акту приема-передачи:

- исполнительную съемку коммуникаций как внутри Строения, так и на Земельном участке Строения;

- технический план Строения;

- правила эксплуатации полов Строения.

8.7. Продавец осуществляет переоформление договоров на предоставление коммунальных услуг и ресурсов, иных документов на Покупателя в следующем порядке:

8.7.1. Переоформление договора на электроснабжение:

- а. Договор на электроснабжения переоформляется в течение 60 (Шестидесяти) рабочих дней с даты регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество на Покупателя.

- б. В период с момента передачи Недвижимого имущества Покупателю до момента переоформления договора электроснабжения на Покупателя, возмещение расходов на электроэнергию происходит как компенсация затрат Продавцу или иному указанному им лицу по расценкам энергосбытовой компании, с которой заключен договор.

Расчет компенсационных затрат выставляется Продавцом иным указанным им лицом, в рублях ежемесячно до 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг. Расчет оформляется в виде Акта, подлежащего подписанию обеими Сторонами. К Акту прилагаются копии документов (акт, счет-фактура) организаций, осуществляющих поставку электроэнергии, за месяц оказания услуг.

При отсутствии указанных документов Покупатель вправе отказаться от подписания Акта за соответствующий период.

8.7.2. Лимиты на водоснабжение, водоотведение и теплоснабжение не переоформляются на Покупателя, а фиксируются и входят в стоимость обслуживания в соответствии с п. 8.8. Договора.

8.8. Условия и порядок участия Покупателя в содержании и обслуживании Внешних инженерных сетей, Объектов общего пользования согласовывается Сторонами в момент заключения настоящего Договора путем согласования условий договоров на эксплуатацию, которые Покупатель будет обязан заключить с Эксплуатирующими компаниями. При этом Стороны особо оговаривают, что договор на водопотребление и хозяйственную канализацию будет заключен Покупателем с АО «Корпорация развития Московской области» на условиях, согласованных Покупателем и АО «Корпорация развития Московской области». В случае возникновения дополнительных услуг со стороны АО «Корпорация развития Московской области», в том числе по содержанию участков подъездных автодорог (принадлежащих АО «Корпорация развития Московской области»), Покупатель возмещает данные расходы на основании договора с АО «Корпорация развития Московской области» самостоятельно, либо возмещает данные расходы Продавцу по отдельному соглашению. Плату за пользования подъездными дорогами к территории Производственно-складского комплекса (затрат на содержание подъездных дорог к территории Производственно-складского комплекса, оплате сервитутов) рассчитывается путем деления данной платы на всех резидентов (Заказчиков) Производственно-складского комплекса, если иной порядок расчетов не будет согласован Сторонами.

В случае изменения ранее выданного (выдаче нового) Согласия на устройство примыкания к федеральным, муниципальным и/или частным автомобильным дорогам, на которые осуществляется выезд от Производственно-складского комплекса, Стороны обязуются согласовать условия (стоимость) примыкания Покупателя (при этом стоимость примыкания подлежит изменению на часть затрат, необходимых для выполнения новых требований примыкания к автомобильной дороге).

8.9. Существенным условием настоящего Договора является запрет на возведение на Земельном участке Строения заборов или иных ограждающих конструкций.

9. УСТУПКА ПРАВ И ОБЯЗАННОСТЕЙ ПО ДОГОВОРУ

- 9.1. Продавец вправе уступить свои права и обязанности по Договору только при согласии Покупателя.
- 9.2. Покупатель вправе уступить свои права и обязанности по Договору только при согласии Продавца.
- 9.3. С момента уступки прав и обязанностей по Договору к Правопреемнику переходят существующие на тот момент права и обязанности соответственно Покупателя, либо Продавца.

10. ЗАЯВЛЕНИЯ И ГАРАНТИИ

- 10.1. Каждая из Сторон подтверждает и гарантирует другой Стороне что:
- получила все предусмотренные учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации одобрения и разрешения, необходимые для заключения и надлежащего исполнения Договора;
 - лица, подписавшие настоящий Договор от имени каждой из Сторон, являются надлежаще уполномоченными и действуют в интересах каждой из Сторон и в соответствии с учредительными документами и применимым законодательством.
- 10.2. При толковании настоящего Договора необходимо принимать во внимание, что:
- в случае если требуется получение одобрения или согласия одной из Сторон, то они считаются действительными только в случае, если они даны в письменной форме. Стороны особо оговаривают, что согласия Продавца, предоставляемые Покупателю в соответствии с условиями настоящего Договора не заменяют собой получение Покупателем соответствующей разрешительной документации, необходимых разрешений и согласований государственных, муниципальных и/или надзорных органов (если они требуются в соответствии с действующим законодательством РФ). Покупатель обязуется соблюдать действующее законодательство РФ, строительные нормы, правила противопожарной безопасности, техники безопасности и охраны труда и несет полную самостоятельную ответственность за соответствие выполняемых работ действующему законодательству Российской Федерации;
 - если из контекста не следует иное, любая ссылка на пункт или Приложение означает ссылку на соответствующий пункт или Приложение настоящего Договора.
- 10.3. В рамках настоящего Договора устанавливаются следующие гарантийные сроки, а именно:
- 10.3.1. на Строение – 1 (один) год с даты его передачи Покупателю по Акту приема-передачи;
- 10.3.2. на Внутренние инженерные коммуникации в Строении - 1 (один) год с даты его передачи Покупателю по Акту приема-передачи;
- 10.3.3. на оборудование Строения – в соответствии с техническим паспортом оборудования, но не менее 1 (одного) года с момента передачи Строения Покупателю по Акту приема-передачи.
- 10.4. Покупатель в рамках ст. 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации дает следующие заверения о следующих обстоятельствах:
- он платежеспособен и способен выполнить свои обязательства по настоящему Договору в полном объеме;
 - в отношении него не инициированы процедуры банкротства в соответствии с положениями ФЗ РФ № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;
 - отсутствуют исполнительные производства, исполнение которых не прекращено и не окончено в соответствии с положениями ФЗ РФ № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», а также судебные производства на сумму требований, составляющих 10 % и более от Цены Договора, установленную разделом 3 Договора;
 - денежные средства на его счетах и иное имущество (активы) не арестованы и не обременены иными обязательствами, способными повлиять на исполнение настоящего Договора;
 - отсутствуют непогашенные кредиты на сумму, превышающую 10 % и более от Цены Договора и отрицательная кредитная история в бюро кредитных историй;
 - Покупатель не имеет долгов и/или любых иных обязательств, которые могут повлечь его банкротство, у него отсутствуют кредиторы, имеющие право обратиться в суд с заявлением о признании его банкротом и что у него самого отсутствуют основания обращаться в суд с заявлением о признании себя банкротом;
 - Покупатель не является ответчиком в суде, в отношении него не ведется исполнительное производство, а равно уголовное преследование, с возможным предъявлением гражданского иска, вследствие чего настоящий Договор может быть признан недействительным, ему не известны какие-либо основания для признания настоящего Договора недействительным;
 - Покупатель обеспечит, чтобы указанные выше заверения сохраняли свою силу до момента полной оплаты им Цены Договора.

Стороны полагаются на заверения друг друга, указанные в договоре, которые имеют для них существенное значение при принятии решения о заключении договора. За недостоверные заверения Стороны несут ответственность согласно законодательству РФ.

10.4.1. Покупатель обязуется, в случае наступления обстоятельств, которые могут привести к ухудшению (недействительности) заверений, указанных в п. 10.4. настоящего договора и/или обстоятельств, которые могут повлечь невозможность выполнения обязательств по настоящему Договору, немедленно сообщить об этом Продавцу.

11. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

11.1. Договор может быть изменен Сторонами в любое время по соглашению Сторон, оформленному в виде дополнительного соглашения к Договору.

При изменении сведений, указанных в разделе 13 Договора, изменение Договора оформляется уведомлением, направляемым Стороной, у которой произошли изменения, другой Стороне. Уведомление о таком изменении должно быть сделано заблаговременно до таких изменений, а если это невозможно, то немедленно с момента вышеуказанных изменений. Сторона, не известившая другую Сторону о произошедших изменениях, несет все риски, связанные с таким не извещением (в том числе риск неполучения или несвоевременного получения оплаты, корреспонденции, уведомлений и сообщений). Исполнение обязательств по последним сообщенным данным считается надлежащим.

11.2. Договор может быть расторгнут в любое время до его полного исполнения по взаимному согласию Сторон путем оформления дополнительного соглашения к Договору.

11.3. Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть Договор в следующих случаях:

11.3.1. В случае нарушения Покупателем сроков внесения платежей, указанных в п. 3.2. Договора;

11.3.2. В случае уклонения Покупателя от принятия Недвижимого имущества и подписания акта приема-передачи Недвижимого имущества в срок, указанный в п. 4.2.2. Договора.

11.3.3. В случае неисполнения Покупателем обязанностей указанных в п. 4.2.4.- 4.2.7. настоящего Договора.

11.3.4. В случае недостоверности заверений Покупателя, предоставленных им в соответствии с п. 10.4 настоящего Договора, ставящих под сомнение его платежеспособность и возможность выполнить обязательства по настоящему Договору в полном объеме.

В случае поступления от Покупателя сообщения, указанного в п. 10.4.1. настоящего Договора.

11.3.5. При расторжении Договора в одностороннем порядке по инициативе Продавца, он направляет Покупателю письменное уведомление о расторжении Договора.

Договор считается расторгнутым со дня получения уведомления о расторжении Договора Покупателем.

11.4. Покупатель вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть Договор в следующих случаях:

11.4.1. В случае нарушения Продавцом по его вине срока передачи Недвижимого имущества по акту приема-передачи на срок более чем 90 (Девяносто) календарных дней от установленного п. 4.1.1. настоящего Договора срока.

При расторжении Договора в одностороннем порядке по инициативе Покупателя, он направит Продавцу письменное уведомление о расторжении Договора.

Договор считается расторгнутым со дня получения уведомления о расторжении Договора Продавцом. В случае расторжения Договора Покупателем по основаниям, предусмотренным п. 11.4. Договора Продавец обязуется возратить уплаченные Покупателем денежные средства по Договору (в том числе, обеспечительный платеж) после продажи Недвижимого имущества другому покупателю, но в любом случае не позднее 6 (Шести) месяцев со дня расторжения Договора.

11.5. В случае если возникнет невозможность реализации Договора в связи с наступлением форс-мажора, и просрочка в исполнении обязательств по настоящему Договору составит более 3 (трех) месяцев, любая из Сторон вправе расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке.

При расторжении Договора в одностороннем порядке в соответствии с обстоятельствами форс-мажора, Сторона, расторгающая Договор, направит другой Стороне письменное уведомление о расторжении Договора с приложением дополнительного соглашения о расторжении договора, подписанного со своей стороны не менее чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до даты расторжения Договора. В случае расторжения Договора в соответствии с настоящим пунктом Договора, Продавцом производится возврат оплаченных Покупателем к дате расторжения Договора денежных средств в течение 6 (Шести) месяцев со дня получения уведомления о расторжении Договора.

- по электронной почте, указанной в настоящем пункте Договора. Сообщение (уведомление) направленное по электронной почте считается полученным абонентом на следующий рабочий день после отправки такого сообщения (уведомления) и при отсутствии сообщения от провайдера о наличии ошибки при отправке.

Документы признаются надлежащим образом направленными и имеющими юридическую силу для Сторон при их направлении любым из способов, предусмотренных пунктом 12.1. настоящего Договора.

	Продавец	Покупатель
Адрес для направления корреспонденции/ электронный адрес	141595, 141595, МОСКОВСКАЯ ОБЛ., СОЛНЕЧНОГОРСК Г.О., СОЛНЕЧНОГОРСК Г., ЛОЖКИ Д., ТЕР. ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК ЕСИПОВО, СТР. 25/1, ПОМЕЩ. 33 e-mail: info@conall.ru	Адрес местонахождения: 120001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1 e-mail: info@alfacapital.ru

12.2. Любые сообщения действительны со дня получения по соответствующему адресу для корреспонденции в рабочие часы (8:30-17:30). В случае если сообщение доставлено в нерабочие часы, сообщение действительно в первый Рабочий час, следующий за доставкой сообщения. При этом обязанность по направлению ответа или уведомления считается исполненной Стороной в момент отправки соответствующего документа почтовой отправкой или курьером.

12.3. Во всем ином, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством России.

12.4. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

12.5. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью. На дату заключения Договора к нему прилагаются:

- Приложение № 1. Копия выписки из ЕГРН на Строение.
- Приложение № 2. Копия выписки из ЕГРН на Земельный Участок Строения.
- Приложение № 3. Схема коммуникаций на Земельном участке Строения, схема коммуникаций внутри Строения, передаваемых в собственность Покупателя.

13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец: ООО «ИНДАСТРИАЛ СИТИ «ЕСИПОВО» Адрес местонахождения: 141595, МОСКОВСКАЯ ОБЛ., СОЛНЕЧНОГОРСК Г.О., СОЛНЕЧНОГОРСК Г., ЛОЖКИ Д., ТЕР. ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК ЕСИПОВО, СТР. 25/1, ПОМЕЩ. 33 ИНН/КПП 5074061409 /504401001 ОГРН 1195074008030 ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ (ПАО) р/с: 40702810801750001541 к/с: 30101810145250000411 БИК: 044525411 Тел.: +7 (495)565-36-85 доб. 144 _____ / МП	Покупатель: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Альфа Промышленные парки 2» Адрес местонахождения: 120001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1 ИНН/КПП 7728142469/770301001 ОГРН 1027739292283 АО «АЛЬФА-БАНК» р/с: 40701810201850004006 к/с: 30101810200000000593 БИК: 044525593 _____ / МП
--	---

Сторона-1: ООО «ИНДАСТРИАЛ СИТИ «ЕСИПОВО» Директор  /Заславский А.С./	Сторона-2: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ комбинированным «Альфа Промышленные парки 2» Представитель по доверенности  /Антипов Н.Н./
--	---





Приложение № 3
к Предварительному договору № Завод/25
купли-продажи будущей недвижимости
от «20» мая 2025 г.

ДОГОВОР № _____
на оказание услуг по управлению и эксплуатации
Поля, отмеченные символом «_____» подлежат заполнению при подготовке договора к подписанию.

г.о. Солнечногорск Московская область «____» _____ 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «_____», в лице _____, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и
Общество с ограниченной ответственностью «_____», в лице _____, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющий», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а каждый в отдельности далее именуемый «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 В соответствии с Договором Управляющий обязуется оказывать Заказчику услуги и выполнять работы (в соответствии с Регламентом (далее – Регламент), являющимся Приложением №1 к настоящему Договору) (по тексту Договора – «Услуги»), обеспечивающие нормальное функционирование принадлежащего Заказчику Объекта, расположенного на территории Производственно-складского комплекса «Индастриал Сити «Есипово», по адресу: Московская область, г.о. Солнечногорск, Территория Индустриального парка Есипово, первая очередь (строение 17), вторая очередь (Строение 16), третья очередь (строение 25), четвертая очередь _____ (далее – Комплекс) для малого и среднего бизнеса, а Заказчик обязуется указанные Услуги оплачивать в порядке, сроки и способом, установленными Договором.

1.1.1 В состав услуг входят:

1.1.2 услуги и работы по обслуживанию мест общего пользования и инженерных сетей Комплекса в сроки, количестве и объеме, предусмотренных Регламентом;

1.1.3 услуги по обеспечению Объекта через присоединенные сети питьевой водой на нужды Заказчика в пределах установленного лимита _____ м.куб./сут. _____ м.куб./сут Помещение № _____ и _____ м.куб./сут Помещение № _____;

1.1.4 услуги по приему от Заказчика через присоединенные сети канализационных стоков в пределах установленного лимита _____ м.куб./сут. _____ м.куб./сут Помещение № _____ и _____ м.куб./сут Помещение № _____;

1.1.5 услуги по приему от Заказчика через присоединенные сети поверхностных инфильтрационных стоков (расчет производится Управляющим пропорционально площади земельного участка собственника по формуле: $(S1 \cdot V) / S2 \cdot T$; где: S1 – площадь земельного участка под приобретенными помещениями; V – объем ливневых вод за отчетный месяц по счетчику Управляющего, T – действующий тариф на отведение ливневых стоков АО «Корпорация развития Московской области», S2 – общая площадь земельных участков резидентов Комплекса;

1.1.6 услуги по поддержанию в надлежащем состоянии кабельной сети, обеспечивающей транспортировку электрической энергии в пределах установленной мощности: _____ кВт по II категории надежности электроснабжения от сети сетевой организации на ее границе до границ балансового разграничения Объекта по присоединенным сетям: _____ кВт Помещение № _____ и _____ кВт Помещение № _____;

1.1.7 услуги по поддержанию в надлежащем состоянии Сооружения – Газопровод среднего давления, газопровод высокого давления, ГРПШ до границ врезки, определенной актом разграничения эксплуатационной ответственности сторон.

1.1.8. услуги по контролю внешнего периметра, обеспечению внутриобъектового пропускного режима и контроль за выполнением требований правил дорожного движения на территории Объекта осуществляются в соответствии с Положением о пропускном и внутриобъектовом режиме для

25

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» ДУ Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Альфа Промышленные парки 2»

Отчет: 8814/0525

Собственников объектов недвижимости на территории Комплекса (являющимся частью Приложения №3 к настоящему Договору).

1.1.9. услуги по организации вывоза мусора, стоимость которых рассчитывается и оплачивается Заказчиком по формуле $C \cdot T \cdot 0,114 \cdot 1,14 / 12$ (где C - площадь помещения, T- тариф, 0,114 - норматив накопления мусора в м3 в соответствии с разделом 2 таблицы Распоряжения Министерства ЖКХ МО от 20.09.2021 № 431-РВ, 1,14 коэффициент накопления мусора на м2 в год); организация вывоза производственного мусора (мусора, возникшего в результате любой производственной деятельности Заказчика) в перечень услуг по настоящему Договору не входит. Услуги по уборке снега территории земельных участков, принадлежащих Заказчику и организации его вывоза в обязанности Управляющего не входят, Заказчик, данный вид работ производит самостоятельно за свой счет.

1.2 Стороны вправе заключить между собой дополнительное соглашение к Договору или самостоятельный договор на обслуживание, в рамках которого Управляющий будет оказывать иные дополнительные услуги Заказчику. Существенные условия таких отношений отражаются Сторонами в таком дополнительном соглашении или **самостоятельном** договоре.

1.3 Для целей настоящего Договора, ниже перечисленные термины имеют следующее значение:

1.3.1 **Договор** – настоящий договор, подписанный Заказчиком и Управляющим, а также все изменения и дополнения к нему, дополнительные соглашения и приложения, которые заключаются Сторонами во исполнение Договора в период его действия и исполнения обязательств по Договору;

1.3.2 **Комплекс** – **Производственно-складской комплекс «Индастриал Сити «Есиново» для малого и среднего бизнеса**, расположенный по адресу: _____, общей площадью около _____ кв. м. складских и коммерческих площадей, включающий Инженерные коммуникации, Места общего пользования и иную инфраструктуру;

1.3.3 **Места общего пользования** – территории Комплекса, которыми беспрепятственно пользуются лица, законно находящиеся на территории Комплекса, в том числе улицы, проезды, дороги, парковки, забор, обслуживающее все объекты недвижимости Комплекса, включая инженерные коммуникации и инженерное оборудование;

1.3.4 **Инженерные коммуникации** – внешние электрические сети, газопроводы, водопроводы, канализационные сети, слаботочные сети и иные коммуникации, инженерные системы и оборудование, необходимые для надлежащей эксплуатации Комплекса и Объекта, а также иных зданий и сооружений Комплекса, в т.ч. относящиеся к Объекту и введенные в эксплуатацию, и используемые всеми собственниками объектов недвижимости, находящихся на территории Комплекса до точек разделения балансовой и эксплуатационной ответственности (Акты разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности Сторон – Приложение № 2 к Договору);

1.3.5 **Объект** – состоит из Строения:

1.3.5.1. **Строение** – нежилое помещение, общей площадью _____ кв.м., кадастровый номер: _____, номер кадастрового квартала _____, на Этаже № 1, Антресоль № на отметке +3.600, по адресу: _____, расположенное на земельном участке, необходимом для использования Строения по адресу: _____, площадью _____ +/- 6 кв.м., кадастровый номер: _____;

1.3.6 **Регламент** – порядок взаимодействия, перечень работ, стоимость и условия оказания услуг при комплексной эксплуатации инфраструктуры общего пользования Комплекса, изложенный в Приложении № 3 к Договору. Изменение Регламента возможно исключительно по соглашению Сторон путем утверждения нового Регламента обеими Сторонами;

1.3.7 **Нормальное функционирование Комплекса** - состояние Комплекса, при котором на его территории обеспечивается подача и транспортировка (в том числе до границ балансовой, эксплуатационной ответственности Сторон) всех необходимых ресурсов из собственных источников или через присоединенные сети (в том числе, электроэнергия, газа, воды), водоотведение, обеспечивается возможность проезда и нахождения на территории Комплекса, обеспечивается возможность подключения телекоммуникационных услуг, обеспечивается проведение всех необходимых работ и оказание услуг в соответствии с требованиями соответствующих нормативных документов, регламентов, правил и норм, а также обычно предъявляемыми к аналогичным объектам требованиями (в том числе, работ и услуг по уборке, вывозу мусора, охране территории Комплекса, необходимых ремонтных работ, работ по озеленению территории и т.д.);

1.3.8 **Обстоятельства непреодолимой силы** - означает чрезвычайные и непредотвратимые при данных условиях обстоятельства, как они определены в статье 6 Договора;

1.3.9 **Акт оказанных услуг** – означает документ, подтверждающий надлежащее, исполнение Управляющим обязательств по Договору, а также основанием для оплаты фактически оказанных услуг Управляющего за период, указанный в данном акте;

1.3.10 **Банковские дни** – дни, в которые банк Заказчика принимает платежные поручения и осуществляет банковские операции;

1.3.11 **Рабочие дни** – дни с понедельника по пятницу включительно, за исключением случаев: когда эти дни являются нерабочими праздничными днями в соответствии с нормативными актами РФ, а также суббота и воскресенье, когда в соответствии с нормативными актами РФ рабочие дни переносятся на субботу или воскресенье;

1.3.12 **Рабочее время** – с 9.00 до 18.00 в Рабочие дни.

1.4 Настоящий Договор в соответствии со статьей 421 Гражданского кодекса РФ является смешанным договором и содержит в себе элементы договора на оказание услуг, договора подряда, агентского договора и других договоров, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1 *Управляющий обязуется:*

2.1.1 содержать места общего пользования Комплекса, инженерные коммуникации в состоянии, соответствующем действующим правилам, нормам эксплуатации, проектной документации, инструкциям по эксплуатации и рекомендациям заводов изготовителей, Регламенту и обеспечивающих нормальное функционирование Объекта;

2.1.2 осуществлять прием поверхностных и инфильтрационных стоков с Объекта, обеспечивать бесперебойность забора данных стоков;

2.1.3 осуществлять подачу Заказчику питьевой воды, соответствующей требованиям государственных стандартов, санитарных правил и норм в объеме ___ м³ в сутки на нужды Заказчика;

2.1.4 поддерживать в надлежащем состоянии сети электроснабжения, обеспечивающие Объект электрической энергией в пределах установленной мощности: ___ кВт по II категории надежности электроснабжения, от границ сети сетевой организации до границ балансового разграничения определенных Актом разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности Сторон, в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору, и осуществлять контроль использования электрической энергии в пределах установленной мощности;

2.1.5 поддерживать в надлежащем состоянии сети газоснабжения Комплекса, газовые котельные, от границ сети сетевой организации до границ балансового разграничения определенных Актом разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности Сторон, в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору;

2.1.6 обеспечить контроль внешнего периметра, внутриобъектовый пропускной режим и контроль за выполнением требований правил дорожного движения на территории Комплекса;

2.1.7 осуществлять собственными или привлеченными силами техническую эксплуатацию, обслуживание, профилактику, проведение мероприятий направленных на выявление возможных поломок и неисправностей на ранних стадиях, текущий и капитальный ремонт Инженерных коммуникаций и мест общего пользования;

2.1.8 для целей надлежащей эксплуатации и содержания мест общего пользования, инженерных коммуникаций, приобретать за свой счет комплектующие изделия и расходные материалы, использовать высококачественные, соответствующие техническим требованиям, подходящие для обслуживаемого объекта детали, механизмы, приборы, оборудование и расходные материалы, имеющие соответствующие сертификаты, технические паспорта и другие документы, удостоверяющие их качество;

2.1.9 организовать и контролировать работу диспетчерской службы;

2.1.10 вести всю необходимую документацию согласно существующим нормам и правилам, для надлежащей эксплуатации инженерных коммуникаций и мест общего пользования Комплекса;

2.1.11 устранять аварийные ситуации в работе инженерных коммуникаций в срок, указанный в Регламенте. Работы по устранению аварийных ситуаций, выполняются по возможности немедленно после их возникновения, текущие работы выполняются в сроки, установленные Регламентом. В случае наступления аварийной ситуации в связи с ненадлежащей эксплуатацией оборудования Заказчиком, при условии, что ненадлежащая эксплуатация оборудования со стороны Заказчика будет документально подтверждена Управляющим, обоснованные и документально подтвержденные расходы Управляющего по устранению аварийной ситуации возлагаются на Заказчика; В период действия нештатных ситуаций и/или чрезвычайных обстоятельств, происходящих на территории Комплекса, Управляющий оказывает Заказчику содействие, способствующее функционированию Объекта Заказчика в данный период и при указанных обстоятельствах.

2.1.12 уведомлять Заказчика о случаях нештатных ситуаций и/или чрезвычайных обстоятельств (пожар, затопление, сбой в работе или поломку инженерных коммуникаций, совершение незаконных действий и т.п.), происходящих на территории Комплекса (в случаях, когда такие ситуации или обстоятельства, произошедшие на территории Комплекса, могут повлиять на нормальное

27

функционирование Комплекса, повлиять на поставку на Объект питьевой воды, водоотведение, электроснабжения, теплоснабжения, или повлиять на функционирование Объекта иным образом), указывать причины таких ситуаций и обстоятельств и сроки устранения поломок и неисправностей, а в случае обнаружения невозможности соблюдения указанных сроков устранения, сообщать об этом дополнительно с указанием новых сроков устранения;

2.1.13 соблюдать при исполнении Договора требования техники безопасности, правила охраны труда, пожарной безопасности и охраны окружающей среды;

2.1.14 самостоятельно, без привлечения к участию в этих вопросах Заказчика заключить договор на вывоз и утилизацию отходов с территории мест общего пользования Комплекса;

2.1.15 соблюдать и исполнять требования действующего законодательства Российской Федерации при исполнении обязательств Управляющего по настоящему договору;

2.1.16 в течение 5 (пяти) рабочих дней информировать Заказчика о получении каких-либо приказов, уведомлений, требований, указаний и пр. от должностных лиц компетентных органов и/или государственных учреждений, если такие документы имеют отношение к оказываемым услугам по Договору;

2.1.17 в случае производства ремонтных или профилактических работ по инициативе Управляющего или в случаях, предусмотренных Регламентом, не менее чем за 10 (десять) рабочих дней уведомлять Заказчика о сроках и продолжительности приостановки оказания Услуг по настоящему договору;

2.1.18 по просьбе Заказчика и за счет средств Заказчика производить необходимые отключения, пломбирование оборудования, выявлять и в разумный срок устранять причины нарушений, энергоснабжения, теплоснабжения и притока ливневых и инфильтрационных стоков;

2.1.19 обеспечить соблюдение пропускного режима при въезде на территорию Комплекса, в порядке, установленном Регламентом,

2.1.20 не менее чем за 5 (пять) рабочих дней уведомлять Заказчика о введении на какой-либо части территории Комплекса ограничения автомобильного и/или пешеходного движения или изменения схемы такого движения;

2.1.21 предоставлять Заказчику в письменном виде необходимую информацию, непосредственно связанную с вопросами, входящими в компетенцию Управляющего в течение 2 (двух) рабочих дней с момента получения запроса, а также информировать Заказчика о событиях и совершаемых действиях, связанных с эксплуатацией Комплекса и инженерных коммуникаций в этот же срок, если иной срок не предусмотрен Договором;

2.1.22 в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения рассматривать поступившие от Заказчика письменные жалобы и/или предложения по Договору и направлять в этот же срок письменные ответы на них Заказчику;

2.1.23 для оказания услуг по Договору иметь укомплектованный штат квалифицированных работников либо заключить договор с третьим лицом, имеющим укомплектованный штат квалифицированных работников;

2.1.24 письменно уведомлять Заказчика об установлении Управляющим правил и требований, правил обеспечения безопасности посетителей, иные локальные нормативные акты, которые имеют отношение к Заказчику;

2.1.25 в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора назначить своего уполномоченного представителя, обеспечить надлежащее оформление его полномочий, и письменно уведомить о назначении Заказчика с указанием контактных адресов и телефонов такого лица и с приложением заверенной копии документа, подтверждающего полномочия представителя. В этот же срок в аналогичном порядке сообщить Заказчику телефоны дежурных и диспетчерских служб Управляющего. При смене представителя или данных действующего представителя, смене телефонов дежурных и диспетчерских служб Управляющего, предоставить новые данные (до предоставления новых данных, последние сообщенные данные считаются достоверными).

2.2 Управляющий имеет право:

2.2.1 требовать надлежащего исполнения Заказчиком обязательств по внесению платежей по Договору;

2.2.2 в целях исполнения обязательств, взятых на себя в рамках Договора Управляющий вправе заключать соответствующие договоры с другими юридическими и физическими лицами по своему усмотрению, имеющими все необходимые права, лицензии и разрешения, неся при этом ответственность перед Заказчиком за неисполнение и ненадлежащее исполнение указанными лицами возложенных на них обязательств;

2.2.3 при возникновении нештатных ситуаций и/или чрезвычайных обстоятельств на территории Комплекса (пожар, затопление, сбой в работе или поломка инженерных коммуникаций,

28

совершение незаконных действий и т.п.), приостановить подачу в Объект питьевой воды, электроснабжение и газоснабжение Объекта до полного устранения нештатных ситуаций и/или чрезвычайных обстоятельств.

В случае возникновения чрезвычайных и/или нештатных ситуаций в Объекте и необходимости в связи с этим предоставления прохода на Объект для их устранения, взаимодействовать с представителями Заказчика (включая работников и иных представителей Заказчика, находящихся на Объекте), а в случае отсутствия на Объекте представителей Заказчика, незамедлительно, по телефону, факсимильной, электронной связи сообщить уполномоченному лицу Заказчика о возникшей нештатной ситуации и входить в помещения, сооружения Объекта, вскрывать двери, окна и предпринимать иные разумные и обоснованные меры с тем, чтобы предотвратить или ликвидировать такие чрезвычайные ситуации, при этом все расходы, связанные с повреждением имущества Заказчика, и расходы Управляющего на привлечение третьих лиц (специализированных организаций, МЧС, аварийные и ремонтные службы газовых и электросетевых организаций) для предотвращения чрезвычайной ситуации возлагаются на Заказчика. При этом оплата расходов Управляющего на привлечение специализированных организаций осуществляется на основании пере выставленного счета.

2.2.4 контролировать исполнение Заказчиком своих обязательств по Договору, в том числе получить доступ не чаще 1 (одного) раза в неделю в присутствии представителя Заказчика в технические помещения Объекта, имеющие отношение к Услугам, оказываемым по Договору, с целью осуществления контроля за работой инженерных коммуникаций, снятия показаний приборов учета, а также контроля за соблюдением Заказчиком иных условий Договора;

2.2.5 при наличии уважительных причин, документально подтвержденных, приостанавливать оказание услуг, заблаговременно уведомив об этом Заказчика в письменном виде не менее чем за 5 (пять) рабочих дней и сообщив причину и сроки такого приостановления; При этом Управляющий предпринимает меры для восстановления оказания услуг в разумный срок и письменно информирует о сроках приостановления.

2.2.6 приостанавливать оказание услуг по Договору в случае их несвоевременной оплаты Заказчиком (нарушение сроков двух и более платежей подряд) до момента устранения допущенного нарушения. Управляющий извещает Заказчика о приостановлении исполнения своих обязательств в письменной форме, предварительно уведомив о допущенных нарушениях и установив срок не менее 14 (четырнадцать) календарных дней для их устранения, после устранения Заказчиком нарушения исполнения обязательств по оплате возобновить исполнение своих обязательств автоматически без предоставления каких-либо дополнительных документов Заказчиком. В случае приостановления оказания услуг по Договору по вине (действия или бездействия) Заказчика, причем вина Заказчика должна быть документально подтверждена, обязанность по оплате услуг Управляющего в установленном настоящим Договором размере, за весь период приостановки оказания услуг, возлагается на Заказчика и подлежит оплате Управляющему в общем порядке.

2.2.7 Управляющий имеет право производить техническую врезку вновь подключаемых зданий и сооружений в существующие сети (в том числе проходящих и на земельном участке, принадлежащем Заказчику) предварительно согласовав с Заказчиком время и место врезки, а также произвести восстановительные работы после осуществления врезки. При этом Стороны особо оговаривают, что Заказчик не имеет права отказать в проведении врезки.

2.2.8 Управляющий имеет право по согласованию с Заказчиком проходить на территорию земельного участка и внутрь помещения, принадлежащего Заказчику для проведения планового обследования или ремонта сетей, находящихся на балансе Управляющего, по предварительному уведомлению Заказчика.

2.3 Заказчик обязуется:

2.3.1 оплачивать оказываемые Управляющим услуги в порядке и сроки, установленные настоящим Договором;

2.3.2 не устанавливать, не подключать и не использовать приборы и машины мощностью, превышающей установленную для Заказчика мощность или лимит (объемы), выделенные Заказчику в соответствии с Договором; не подключать и не использовать приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов (свидетельств или сертификатов), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам; не допускать выполнения работ или совершение других действий, которые могут привести к порче инженерных коммуникаций и мест общего пользования. В случае возникновения у Заказчика необходимости в выделении дополнительных мощностей в части использования инженерных коммуникаций и/или мест общего пользования (в отношении дорог – увеличения количества транспортной нагрузки Заказчика), Заказчик за свой счет производит реконструкцию/модернизацию Объекта и/или принадлежащих ему инженерных сетей в

установленном законом порядке и/или за свой счет производит с согласия Управляющего модернизацию/реконструкцию инженерных систем в установленном законом порядке.

В случае обнаружения Управляющим вышеуказанных действий и их последствий, таковые должны быть ликвидированы Заказчиком в разумные сроки, установленные в требовании Управляющего, за счет Заказчика;

Без согласия Управляющего не допускать подключения третьих лиц к инженерным коммуникациям, при этом положения настоящего пункта не распространяются на обычную хозяйственную и коммерческую деятельность Заказчика, а также лиц, имеющих право владения и пользования имуществом Заказчика на основании договора аренды/ иного документа, подтверждающего право пользования Объектом;

2.3.3 без согласования с Управляющим не осуществлять на собственной территории земляные и строительно-монтажные работы без получения соответствующей разрешительной документации по действующему Законодательству;

2.3.4 немедленно извещать Управляющего о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Комплексу, иному недвижимому имуществу, не принадлежащему Заказчику, инженерным коммуникациям ущерб и принять все доступные Заказчику меры по предотвращению аварии, угрозы против дальнейшего разрушения или повреждения инженерных коммуникаций, локализации источника аварии и иному предотвращению вредоносных последствий аварии. Если авария произошла по вине Заказчика, и причем вина Заказчика должна быть документально подтверждена Управляющим, то Заказчик восстанавливает их своими силами, за счет своих средств, а также возмещает причиненные Управляющему и третьим лицам обоснованные и документально подтвержденные убытки в полном объеме;

2.3.5 соблюдать на территории Комплекса установленные Управляющим правила и требования в соответствии с Регламентом комплексной эксплуатации инфраструктуры общего пользования Комплекса (Приложение № 1 к Договору) и Регламентом пропускного и внутриобъектового режима, являющегося частью Правил пользования и эксплуатации Комплекса для собственников и арендаторов помещений на территории Комплекса (Приложение № 3 к Договору), в том числе не создавать препятствий для иных собственников в пользовании общей инфраструктурой Комплекса и прилегающих территорий, в том числе: не допускать парковку в неположенных местах на территории Комплекса и на прилегающих к Комплексу территориях автомобильного транспорта, не допускать стоянку автотранспорта Заказчика и поставщиков/потребителей/транспортных компаний Заказчика и его поставщиков/потребителей на дорожной сети общего пользования в районе Комплекса (если такая парковка там запрещена) на автомобильной дороге в/д «М-10 Россия» - «Дожки - Поварово - Пятница», не допускать нарушение санитарных и экологических норм на территории Комплекса и на прилегающих к нему территориях, не создавать ситуаций, при которых возможно нарушение прав и свобод третьих лиц, в результате деятельности Заказчика, а в случае их возникновения – предпринять все необходимые меры для их урегулирования;

2.3.6 в течение 3 (трех) рабочих дней информировать Управляющего о получении каких-либо приказов, уведомлений, требований, указаний и пр. от должностных лиц компетентных органов и/или государственных учреждений, если такие документы имеют отношение к оказываемым услугам по Договору;

2.3.7 по заявкам и в согласованное Заказчиком время обеспечивать беспрепятственный доступ на Объект (в т.ч. в помещения и сооружения) работникам Управляющего в присутствии сотрудников Заказчика для выполнения необходимых работ, контроля показаний приборов учета и контроля за выполнением условий Договора. Условия настоящего пункта не распространяются на условия, указанные в пункте 2.2.3 настоящего Договора;

2.3.8 в течение 3 (трех) рабочих дней по письменному требованию Управляющего явиться или обеспечить явку своего уполномоченного представителя для решения вопросов, связанных с исполнением Договора;

2.3.9 в случае отчуждения (продажи) Объекта уведомить Управляющего об этом в письменной форме не позднее чем за 15 пятнадцать рабочих дней до начала срока действия/заключения Договора, а также уведомить нового собственника о существовании настоящего Договора. При этом с даты внесения органом, осуществляющим государственную регистрацию перехода права, регистрационной записи о новом собственнике Объекта, новый собственник Объекта является правопреемником Заказчика и выступает Стороной по настоящему Договору на оказание услуг на условиях, определенных настоящим Договором. Период начала течения срока, по обязательствам, возложенным на Заказчика по настоящему Договору определяется датой (включительно) внесения регистрационной записи о праве собственности;

2.3.10 в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора назначить своего уполномоченного представителя, обеспечить надлежащее оформление его полномочий, и письменно уведомить о назначении Управляющего с указанием контактных адресов и телефонов такого

лица и с приложением заверенной копии документа, подтверждающего полномочия представителя. При смене представителя или данных действующего представителя предоставить новые данные (до предоставления новых данных, последние сообщенные данные считаются достоверными);

2.3.11 не допускать нарушений санитарных и экологических норм и правил, в случае выявления Управляющим допущенных Заказчиком нарушений, Управляющий имеет право самостоятельно, уведомив об этом Заказчика отобрать пробы воды, стоков, проб воздуха и т.д. в присутствии представителя Заказчика;

2.3.12 не допускать сброс в ливневую и фекальную канализацию загрязняющих веществ, которые могут повлечь сбой работы насосных станций, накопительных резервуаров, систем водостока, очистных сооружений и оборудования, без письменного согласования с Управляющим не производить в одностороннем порядке изменение санитарно-защитной зоны Объектов, установленной проектом и экспертизой к нему и/или иными документами. Управляющий имеет право проверить состояние очистных сооружений (если установлены), а также отбирать пробы из колодцев, расположенных на территории Заказчика, отбирать пробы воздуха, производить замеры шумов, предварительно уведомив Заказчика, а Заказчик обязуется обеспечить доступ на территорию Объектов. В случае обнаружения превышений ПДК (требования к качеству сбрасываемых стоков приведены в Приложении № 2 к Договору) в сточных водах, атмосферном воздухе, уровня шума и обнаружения иных отклонений в части соблюдения экологических норм и правил, Управляющий имеет право требовать уплаты штрафа в размере 1 000 000 (Один миллион) рублей, а также перевыставить сумму штрафов и сумму причиненного ущерба окружающей среде и третьим лицам – Заказчику и передать сведения о сбросе в правоохранительные органы и органы экологического контроля и надзора для привлечения виновного лица к уголовной или административной ответственности. Ежеквартальный мониторинг качества сточных проб (до очистных сооружений и на выходе с очистных сооружений) – оплачивает Заказчик.

2.3.13 Без письменного согласования с Управляющим не создавать на объекте и не регистрировать в порядке, предусмотренном ФЗ от 21.07.1997 №116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», а также федеральными нормами и правилами в области промышленной безопасности, опасных производственных объектов.

2.3.14 Без письменного согласования с Управляющим не организовывать на объекте производств и складов, деятельность которых может нанести вред окружающей среде, жизни, здоровью и/или имуществу третьих лиц.

2.3.15 исполнять иные обязанности, предусмотренные Договором;

2.3.16 не допускать нарушений санитарных и экологических норм и правил, а также требования Комплексной программы экологической безопасности (Приложение № 1.2 к настоящему Договору), предоставлять Управляющему в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подачи отчетов/деклараций/иных отчетных документов, указанных в Приложении № 1.2. к настоящему договору копии указанных документов с отметками о принятии компетентными органами или копии почтовых документов, свидетельствующих об отправке данных документов в контролирующие и надзорные органы;

2.3.17 не допускать сброс в ливневую и фекальную канализацию загрязняющих веществ, а также максимально допустимых значений нормативных показателей общих свойств сточных вод и концентраций загрязняющих веществ в сточных водах, установленных Комплексной программы экологической безопасности (Приложение № 1.2 к настоящему Договору), которые могут повлечь сбой работы насосных станций, накопительных резервуаров, систем водостока, очистных сооружений и оборудования. Без письменного согласования с Управляющим не производить в одностороннем порядке изменение санитарно-защитной зоны Объекта, установленной проектом и экспертизой к нему и/или иными документами. Ежеквартально предоставлять результаты лабораторных исследований сточных вод Управляющему (Исследование должно производиться в ГБУ «Центр лабораторного анализа и технических измерений по ЦФО»).

Стороны пришли к соглашению, что Управляющий, в рамках исполнения обязательств по Договору, имеет право:

- в любое время проверить состояние очистных сооружений (если установлены), а также отбирать пробы из колодцев, расположенных на территории Заказчика, отбирать пробы воздуха, производить замеры шумов, предварительно уведомив Заказчика, а Заказчик обязуется обеспечить доступ на территорию Объекта;

- в случае обнаружения превышений ПДК в сточных водах, атмосферном воздухе, уровня шума и обнаружения иных отклонений в части соблюдения экологических норм и правил, Управляющий имеет право требовать уплаты штрафа в размере 1 000 000 (Один миллион) рублей за каждый выявленный факт нарушения (Стороны договорились, что результаты анализов мониторинга Управляющего не оспариваются), а также сверх штрафных санкции потребовать полного возмещения Заказчиком убытков, возникших у Управляющего из-за превышения Заказчиком ПДК в сточных водах, атмосферном воздухе, уровня шума иных нарушений Заказчиком экологических норм и правил (в том числе, но не

исключительно, сумму штрафов и сумму причиненного ущерба окружающей среде и третьим лицам, подлежащим уплате Управляющим, расходов Управляющего на очистку очистных сооружений и оборудования и приведение их в рабочее состояние) Управляющий имеет право передать сведения о превышении Заказчиком ПДК в сточных водах, атмосферном воздухе, уровня шума и обнаружения иных отклонений в части соблюдения экологических норм и правил в правоохранительные органы и органы экологического контроля и надзора для привлечения виновного лица к уголовной или административной ответственности;

- Управляющий имеет право ежеквартально самостоятельно осуществлять мониторинг состояния стоков, посредством забора проб до сброса в ливневую и фекальную канализацию (при желании Заказчика в присутствии представителя Заказчика). Для этого отобранные пробы стоков направляются в аккредитованную лабораторию ГБУ «Центр лабораторного анализа и технических измерений по ЦФО» (доставка проб осуществляется представителем Управляющего и при желании Заказчика совместно с представителем Заказчика) для лабораторного исследования;

- Управляющий имеет право требовать от Заказчика уплаты штрафа в размере 200 000 рублей в случае непредставления копий документов, указанных в п.п. 2.3.14 Договора, и Приложении № 1.2 к настоящему Договору Управляющему за каждый факт непредставления документов; а также уплаты штрафа в сумме 100 000 рублей за каждый случай нарушения сроков отчетности/подачи деклараций/выполнения иных экологических мероприятий, указанных в Приложении № 1.2 к настоящему Договору не допускать нарушений санитарных и экологических норм и правил;

2.3.18 в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты заключения настоящего договора предоставить Управляющему внутренний приказ о назначении ответственного лица за осуществление доступа Управляющего на Объект, а также обеспечить круглосуточное присутствие представителя Заказчика на Объекте в случае возникновения нештатных ситуаций и/или чрезвычайных обстоятельств, указанных п. 2.2.3 настоящего Договора.

2.3.19 Осуществлять контроль надлежащей работы приборов учета потребления воды, тепла, электроэнергии на Объекте, привлекая для этого компетентные организации, имеющие соответствующие разрешения, производить периодическую поверку их работы, и в случае выявления недостатков в работе приборов, в срок не превышающий 30 (Тридцати) календарных дней с момента обнаружения недостатка в работе, заменять и/или производить поверку приборов учета за счет собственных средств, пломбировать приборы учета с участием представителя Управляющего. В случае поломки или отсутствия действующей поверки прибора учета потребления воды, Заказчик оплачивает потребленную воду из расчета среднемесячного потребления воды за предшествующий полугодовой отчетный период.

2.3.20 Приказом назначить лицо, ответственное за безопасную эксплуатацию инженерных систем Объекта и направить в адрес Управляющего копию приказа о его назначении.

2.3.21 В течение 15 (Пятнадцати) дней с момента заключения настоящего Договора выполнить обязательства по страхованию Объекта, предусмотренные в Приложении № 4 к настоящему Договору.

2.4 Заказчик имеет право:

2.4.1 осуществлять контроль за ходом оказания и качеством оказываемых Управляющим Услуг, не вмешиваясь при этом в деятельность Управляющего и привлеченных им третьих лиц. В случае обнаружения отступлений от условий Договора Управляющим направлять соответствующую претензию Управляющему;

2.4.2 пользоваться Местами общего пользования в соответствии с условиями Договора;

2.4.3 заявлять Управляющему об ошибках, обнаруженных в счетах и других расчетных документах и требовать их устранения в срок, не превышающий 3 (трех) рабочих дней;

2.4.4 в случае обнаружения фактов, свидетельствующих о том, что действия Управляющего и/или привлеченных им третьих лиц могут причинить Заказчику убытки или несоответствия порядка, сроков, качества оказываемых Услуг условиям Договора, незамедлительно потребовать прекращения этих действий/надлежащего оказания Услуг путем направления Управляющему соответствующего письменного требования;

2.4.5 требовать от Управляющего обеспечения надежности энергоснабжения, теплоснабжения в рамках предоставления услуг поставщиком ресурсов, а также приема поверхностных и инфильтрационных стоков, до границ эксплуатационной ответственности в соответствии с условиями настоящего Договора;

3. ПОРЯДОК УЧЕТА, СДАЧИ-ПРИЕМКИ УСЛУГ

3.1 Объем потребления Заказчиком питьевой воды определяется на основании приборов учета воды, установленных в помещении Заказчика.

3.2 Объем ливневых вод Заказчика за расчетный месяц определяется исходя из формулы: $(S1 \cdot V) / S2 \cdot T$; где: S1 – площадь земельного участка под приобретенными помещениями; V – объем

ливневых вод за отчетный месяц по счетчику Управляющего, Т – действующий тариф на отведение ливневых стоков АО «Корпорация развития Московской области», S2 – общая площадь земельных участков резидентов Комплекса;

3.3 Объем водоотведения хозяйственно-бытовых стоков Заказчиком определяется на основании приборов учета воды (п.3.1).

3.4 Объем потребленной Заказчиком электроэнергии определяется по электросчетчикам Помещения, плюс 4% на потери в сетях и трансформаторах.

3.5 Объем предоставления иных Услуг, за исключением указанных в п. 3.1, п. 3.2 Договора, определяется в соответствии с Регламентом.

3.6 Стороны договорились, что с целью информационного взаимодействия в рамках исполнения обязанностей по настоящему Договору, в том числе для выставления Управляющим счетов на оплату, первичных документов, реализации возможности заказа дополнительных услуг и пр., Стороны осуществляют взаимодействие посредством электронного продукта – Программа Домилэнд.

3.7 Управляющий создает для Заказчика личный кабинет, предоставляет первичные Логин и пароль, оказывает при необходимости содействие Заказчику в использовании электронного продукта.

Лицевой счет _____ Строение _____ - № _____.

Стороны пришли к соглашению, что если Помещение сдается Заказчиком в аренду, то пользователем личного кабинета Строения _____ является арендатор, постоянно находящийся на территории комплекса. Заказчик в этом случае вправе иметь информационный доступ в личный кабинет.

Первичные документы в оригиналах, связанные с исполнением настоящего Договора, передаются Заказчику Управляющим по адресу нахождения Управляющего: _____.

3.8 Заказчик обязан подписать и возвратить второй экземпляр Акта оказанных услуг Управляющему в течение 5 (пяти) Рабочих дней с момента его получения.

В случае наличия разногласий по Акту оказанных услуг в связи с претензиями как к самому Акту оказанных услуг (отсутствие необходимых реквизитов), так и к оказанию услуг в нем зафиксированных, Заказчик в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения Заказчиком Акта, представляет Управляющему письменный мотивированный отказ от подписания указанного Акта оказанных услуг. В этом случае Стороны приступают к урегулированию возникших разногласий, при этом оплате услуги подлежат лишь после подписания Акта оказанных услуг обеими Сторонами.

В случае неисполнения письменного мотивированного отказа от подписания Акта оказанных услуг в установленный в настоящем пункте срок, оказанные услуги считаются принятыми Заказчиком в полном объеме, и выполненными Управляющим в срок и с надлежащим качеством, т.е. без замечаний, а Акт считается подписанным обеими Сторонами.

4. СТОИМОСТЬ УСЛУГ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ

4.1 Стоимость услуг по настоящему Договору состоит из следующих частей:

4.1.1 Первая (постоянная) часть стоимости услуг составляет 150 (Сто пятьдесят) рублей 00 копеек за метр квадратный Объекта месяц, кроме того НДС (20%).

Первая (постоянная) часть стоимости услуг включает в себя компенсацию затрат Управляющего на выполнение работ и оказание услуг, предусмотренных подпунктом 1.1. настоящего Договора, не включая компенсацию за потребленные ресурсы по водоснабжению, водоотведению хозяйственно-бытовых и ливневых стоков, теплоснабжению, электроснабжению, вывозу мусора, платы за транспортную нагрузку, которые указаны в п.4.1.2 Договора.

Оплата по договору производится Заказчиком ежемесячно в срок до 15 числа месяца, следующего за отчетным, в размере, указанном в п. 4.1. Договора, путем перечисления денежных средств в рублях на расчетный счет Управляющего на основании выставленного Управляющим счета.

4.1.2. Вторая (переменная) часть стоимости услуг состоит из следующих частей:

4.1.2.1. Стоимость потребленной Заказчиком за указанный месяц воды определяется следующим образом:

А) стоимость потребленной Заказчиком за указанный месяц воды объемом до _____ м³ в сутки оплачивается из расчета стоимости 1м³ воды в соответствии с размером тарифа, утвержденного АО «Корпорация развития Московской области».

Б) стоимость потребленной Заказчиком за указанный месяц воды объемом свыше _____ м³ в сутки оплачивается из расчета стоимости 1м³ воды в соответствии с размером тарифа, утвержденного АО «Корпорация развития Московской области» в пятикратном размере. В случае выставления АО «Корпорация развития Московской области» штрафов за сверхлимитное водопотребление, штраф компенсируется Заказчиком в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения счета.

В случае не предоставления Заказчиком показаний приборов учета воды в течение 3 (трех) первых рабочих дней следующего за расчетным месяцем, на 4 (четвертый) рабочий день следующего за расчетным месяцем, Управляющий вправе, за исключением случаев, предусмотренных последним абзацем настоящего пункта, выставить счет за потребленную воду Заказчику по нормам потребления, установленным законодательством. При предоставлении данных по приборам учета за месяцы, оплаченные по указанным нормам, Управляющий производит перерасчет за такие месяцы и учитывает переплаты по ним в качестве оплаты Услуг за последующие месяцы без предоставления дополнительных документов от Заказчика.

В случае не предоставления показаний приборов учета воды в течение 3 (трех) первых рабочих дней следующего за расчетным месяцем вследствие неисправности, неработоспособности, а также на время проведения поверки приборов учета, Управляющий производит расчет стоимости потребленной воды, исходя из средней величины ее потребления за последние 3 (три) месяца, в которых приборы учета нормально функционировали.

4.1.2.2 Стоимость услуг по водоотведению определяется следующим образом:

А) стоимость водоотведения хозяйственно-фекальных стоков Заказчика за указанный месяц объемом до ____ м³ в сутки оплачивается из расчета стоимости 1м³ водоотведения хозяйственно-фекальных стоков в соответствии с размером тарифа, утвержденного АО «Корпорация развития Московской области».

Б) стоимость водоотведения хозяйственно-фекальных стоков Заказчика за указанный месяц объемом свыше ____ м³ в сутки оплачивается из расчета стоимости 1м³ водоотведения хозяйственно-фекальных стоков в соответствии с размером тарифа, утвержденного АО «Корпорация развития Московской области» в пятикратном размере. В случае выставления АО «Корпорация развития Московской области» штрафов за сверхлимитное водоотведение, штраф компенсируется Заказчиком в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения счета.

4.1.2.3 Стоимость услуг по теплоснабжению оплачивается по теплосчетчикам в соответствии с размером тарифа, утвержденного территориальным органом исполнительной власти, в котором расположен Комплекс.

4.1.2.4. В период с момента передачи объектов недвижимости до момента переоформления договора электроснабжения на Заказчика, возмещение расходов на электроэнергию происходит как переменная часть ежемесячного платежа Управляющей компании. Расчет переменной части производится Управляющим или иным указанным им лицом в рублях ежемесячно до 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг. Расчет оформляется в виде Акта, подлежащего подписанию обеими Сторонами. К Акту прилагаются копии документов (акт, счет-фактура) организаций, осуществляющих поставку электроэнергии, за месяц оказания услуг.

При отсутствии указанных документов Заказчик вправе отказаться от подписания Акта за соответствующий период.

4.1.2.5. Стоимость услуг по организации вывоза мусора с территории Заказчика рассчитывается и оплачивается согласно формуле $S \cdot T \cdot 0,114 \cdot 1,14 / 12$ (где S - площадь помещения, T- тариф, 0,114 - норматив накопления мусора в м³ в соответствии с разделом 2 таблицы Распоряжения Министерства ЖКХ МО от 20.09.2021 № 431-РВ, 1,14 коэффициент накопления мусора на м² в год).

4.1.2.6. Стоимость отведения ливневых стоков Заказчика за указанный месяц рассчитывается по формуле: $S1 \cdot V / S2 \cdot T$; где: S1 – площадь земельного участка под приобретенным помещением; V – объем ливневых вод за отчетный месяц по входному счетчику Управляющего, T – действующий тариф на отведение ливневых стоков АО «Корпорация развития Московской области», S2 – общая площадь Технопарка. При этом стороны договорились об установлении периода оплаты стоимости отведения ливневых стоков Заказчика: с 01 марта – 31 октября, в период с 01 ноября – 28 февраля отведение ливневых стоков не начисляется Заказчику.

4.1.2.7. Плата за транспортную нагрузку, оказываемую транспортом Заказчика на дороги Комплекса подлежит оплате ежемесячно, в размере 30 000 (тридцать тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС 20% 5 000 (пять тысяч) рублей 00 копеек. Денежные средства, полученные Управляющим в качестве платы за транспортную нагрузку, являются компенсацией затрат Управляющего на ремонт дорог, вызванный износом дорожного полотна.

4.1.2.8. Стоимость вывоза снега в расчетном периоде рассчитывается исходя из формулы: $S1 \cdot V / S2 \cdot T$, где: S1 – площадь земельного участка под приобретенным помещением; V – объем вывезенного снега с твердых покрытий, T – тариф (стоимость вывоза снега со стоимостью техники), S2 – общая площадь Технопарка.

4.1.2.9. Услуги по вывозу снега с асфальто-бетонного покрытия общей территории технопарка в зимний период (с 01 ноября по 28 февраля) оплачиваются Заказчиком в течение 3 (трех) рабочих дней на основании счета Управляющего. Стоимость такой услуги во уборке и

34

вывозу снега рассчитывается по формуле $S1 \cdot V / S2 \cdot T$, где $S1$ – площадь земельного участка под приобретенным помещением; V – объем вывезенного снега с твердых покрытий, T – тариф (стоимость вывоза снега со стоимостью техники), $S2$ – общая площадь Технопарка.

4.2 Стоимость услуг может подлежать пересмотру не чаще 1 (Одного) раза в 1 (Один) календарный год. При этом размер увеличения стоимости услуг не может превышать 10% (Десять процентов) от стоимости договора. Увеличение стоимости услуг по настоящему Договору в соответствии с настоящим пунктом Договора осуществляется на основании письменного уведомления Управляющего.

Стоимость услуг подлежит пересмотру в соответствии с тарифами снабжающих организаций. Увеличение стоимости услуг по настоящему Договору в соответствии с настоящим пунктом Договора осуществляется на основании письменного уведомления Управляющего.

4.3. Стоимость и порядок оплаты дополнительных услуг определяется Сторонами в дополнительных соглашениях к Договору или самостоятельном договоре на обслуживание. Заказчик за свой счет выполняет любые работы и организационно технические мероприятия, связанные с любой формой лицензирования под деятельность Заказчика/под нужды и деятельность Заказчика.

4.4. Стороны заранее оговаривают, что услуги по вывозу мусора (промышленного/производственного/иного мусора кроме ТБО 4-го класса опасности) Управляющей компанией не производится и в стоимость настоящего Договора не входят, специальных мест под складирование иного мусора (кроме ТБО) не выделяется. Организация вывоза и утилизации иного мусора (кроме ТБО) Собственником/арендатором организовывается самостоятельно с соблюдением всех норм и правил в области обращения с производственными отходами.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

5.1 В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения принятых на себя обязательств, Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и положениями настоящего Договора.

5.2 В случае нарушения Заказчиком сроков оплаты каких-либо причитающихся Управляющему по Договору денежных средств, Управляющий вправе потребовать от Заказчика уплаты неустойки (пени) в размере 0,03% (ноль целых и три сотых процента) от просроченной суммы за каждый день просрочки вплоть до момента надлежащего исполнения Заказчиком обязательства по оплате.

5.3 В случае нарушения сроков и периодичности, некачественного оказания услуг Управляющим, Заказчик вправе потребовать от Управляющего неустойки (пени) в размере 0,03% (Ноль целых и три сотых процента) от ежемесячной постоянной составляющей стоимости услуг по Договору за каждый день просрочки вплоть до момента надлежащего исполнения Заказчиком соответствующего обязательства.

Данное требование не распространяется на случаи, когда услуги, предусмотренные Договором, не могут быть оказаны по вине Заказчика и это подтверждается двусторонним актом, фиксирующим данные обстоятельства.

5.4 Управляющий во всех случаях несет ответственность перед Заказчиком за действия всех привлекаемых им лиц и организаций для исполнения Договора как за свои собственные. Управляющий во всех случаях самостоятельно несет ответственность за ненадлежащее или несвоевременное исполнение обязательств перед всеми привлекаемыми им лицами и организациями для исполнения Договора. Такая ответственность ни в каком случае не может быть переложена на Заказчика.

5.5 Выплата предусмотренных настоящим Договором неустоек осуществляется Стороной, на которую они наложены, на основании письменной претензии другой Стороны в течение 7 (семи) банковских дней с момента ее получения, и не освобождает Сторону, нарушившую обязательства по Договору, от возмещения нанесенных ею обоснованных и документально подтвержденных убытков в полном объеме и исполнения принятого на себя обязательства.

5.6 Управляющий освобождается от какой-либо ответственности по Договору в части последствий следующих действий Заказчика либо привлеченных им третьих лиц, если они не будут согласованы с Управляющим:

- установка, подключение и использование электроприборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности электрической сети Комплекса или выделенных Заказчику лимитов в соответствии с Регламентом;
- подключение к инженерным сетям приборов и оборудования, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасной эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
- осуществление сброса в ливневую и фекальную канализацию загрязняющих веществ, которые могут повлечь сбой работы очистных сооружений и оборудования.

При этом ответственность по Договору за последствия, наступившие в результате виновных действий Заказчика либо привлеченных им третьих лиц, не согласованных с Управляющим, несет Заказчик, при условии, что Управляющий представит документальное подтверждение, что наступившие последствия возникли в результате вышеуказанных действий Заказчика или привлеченных им третьих лиц, не согласованных с Управляющим.

5.7 Управляющий не несет ответственности за сохранность ценных вещей (в т.ч. денег, ювелирных украшений, ценных бумаг, документов Заказчика и пр.), находящихся в местах проведения работ по настоящему Договору, если такие вещи не были переданы Управляющему по акту приема-передачи, а также за исключением случаев, когда имущество Заказчика, его работников и третьих лиц находится в местах проведения работ на законных или договорных основаниях (автомобили, иной крупногабаритный транспорт, находящийся на парковке и пр.).

5.8 Управляющий не несет ответственности за последствия и убытки, наступившие и причиненные Заказчику в результате действия либо бездействия Заказчика (его работников и третьих лиц, находящихся в Объекте на законных или договорных основаниях), по надлежащему содержанию инженерных коммуникаций, опасных производственных объектов и иных расположенных в Объекте систем, обеспечивающих надлежащее функционирование Объекта и безопасность находящегося в нем персонала.

5.9 Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора между Сторонами, будут по возможности разрешаться путем переговоров.

5.10 При неурегулировании Сторонами спора путем переговоров спорный вопрос подлежит разрешению в соответствии с законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде Московской области с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензии - 7 (семь) рабочих дней с даты ее получения.

5.11 Ответственность за любые повреждения, вызванные действиями либо бездействиями Заказчика, представителями Заказчика, а также за любые повреждения, вызванные действиями либо бездействиями клиентов и привлеченными подрядными организациями Заказчика, несет Заказчик.

5.12 Ответственность за любые повреждения, вызванные действиями либо бездействиями Управляющего, представителями Управляющего, а также за любые повреждения, вызванные действиями либо бездействиями уполномоченных лиц Управляющего и привлеченными подрядными организациями Управляющего, несет Управляющий, при этом вина уполномоченных лиц Управляющего или привлеченных подрядных организаций Управляющим должна быть документально подтверждена Заказчиком.

5.13 За проведение работ по реконструкции и изменению Помещений (влияющих на конструктивные элементы Помещения/здания) без согласования с Управляющим Заказчик уплачивает штраф в размере 1 000 000 (Один миллион) рублей.

6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

6.1 Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор) - возникших после заключения Договора чрезвычайных и непреодолимых при данных условиях обстоятельств, в частности, но не исключительно: наводнения, землетрясения, других стихийных бедствий или каких-либо иных явлений природного характера, эпидемий, террористических актов, военных действий, издания после заключения Договора нормативных актов органов государственной власти и местного самоуправления, делающих невозможным выполнение Сторонами взятых на себя обязательств.

Не являются форс-мажором обстоятельства, которые входят в зону предпринимательского риска Стороны, для которой возникла невозможность исполнения Договора (нарушение обязательств контрагентами, отсутствие в продаже каких-либо материалов, отсутствие денежных средств и т.п.).

6.2 Надлежащим доказательством наличия указанных в п. 6.1. Договора обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут справки, выдаваемые компетентными органами и официально изданные акты государственных органов и органов местного самоуправления.

6.3 Стороны обязуются в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента возникновения обстоятельств непреодолимой силы, либо если у Стороны, исполнению обязательств которой препятствуют такие обстоятельства, отсутствует возможность направления такого уведомления, то в течение 5 (пяти) календарных дней с момента возникновения возможности направления уведомления, уведомлять друг друга о наступлении форс-мажорных обстоятельств, а также об их прекращении. В случае не направления такого уведомления в указанный срок, Сторона, исполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, будет не в праве ссылаться на них как на основание для освобождения от ответственности за неисполнение своих обязательств и понесет ответственность за ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренную Договором.

36

6.4 Срок выполнения обязательств обеих Сторон по настоящему Договору увеличивается соразмерно времени, в течение которого действовали форс-мажорные обстоятельства.

6.5 В случае если вследствие обстоятельств, указанных в п. 6.1 Договора, просрочка в исполнении обязательств по настоящему Договору составит более 3 (трех) месяцев, любая из Сторон вправе расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке. При этом Сторона, не исполнившая свои обязательства по причине форс-мажора, ответственности за их неисполнение не несет.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ЕГО ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ

7.1 Настоящий Договор вступает в силу и становится обязательным для Сторон при достижении следующих условий:

7.1.1 Договор подписан обеими Сторонами;

7.2 Настоящий Договор заключается на период нахождения Объекта в собственности Заказчика, наличие договора аренды/субаренды Объекта не влечет прекращение Договора.

7.3 Договор может быть изменен Сторонами в любое время по соглашению Сторон, оформленному в виде дополнительного соглашения к Договору.

При изменении данных в соответствии с п. 2.1.25, п. 2.3.10, сведений, указанных в разделе 9. Договора, изменение Договора оформляется уведомлением, направляемым Стороной, у которой произошли изменения. Уведомление о таком изменении должно быть сделано заблаговременно до таких изменений, а если это невозможно, то немедленно с момента вышеуказанных изменений. Сторона, не известившая другую Сторону о произошедших изменениях, несет все риски, связанные с таким неизвещением (в том числе риск неполучения или несвоевременного получения оплаты, корреспонденции, уведомлений и сообщений). Исполнение обязательств по последним сообщенным данным считается надлежащим.

Также изменение Договора оформляется уведомлением, направляемым Стороной, которая изменяет условия Договора, другой Стороне, в случаях, когда Договором предусмотрена возможность одностороннего изменения условий Договора.

7.4 Договор может быть расторгнут в любое время до его полного исполнения по взаимному согласию Сторон путем оформления дополнительного соглашения к Договору.

7.5 Действие настоящего Договора прекращается:

- * во внесудебном порядке при отчуждении Заказчиком Объекта иному лицу с момента передачи Объекта такому лицу;
- * во внесудебном порядке по основаниям, предусмотренным п. 6.5 Договора с момента получения уведомления от Стороны, расторгающей Договор, другой Стороной либо с момента подписания Дополнительного соглашения о расторжении Договора;
- * на основании и в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1 Стороны договорились, что вся информация, полученная при исполнении настоящего Договора, включая его условия, носит конфиденциальный характер и не подлежит разглашению третьим лицам, за исключением следующих случаев:

- * если такое раскрытие информации необходимо для исполнения Стороной своих обязательств по настоящему Договору;
- * если такая информация должна быть раскрыта согласно российскому законодательству;
- * по требованию любого государственного органа в той мере, в которой это законно и необходимо согласно действующему российскому законодательству;
- * по требованию кредитной организации, в которой открыт расчетный счет Стороны, раскрывающей информацию;
- * профессиональным консультантам или аудиторам Стороны с обязательным отражением условия по сохранению конфиденциальности информации, связанной с настоящим Договором, указанными консультантами или аудиторами в договоре с ними.

В случае разглашения такой информации в соответствии с условиями Договора разгласившая сторона Договора должна уведомить письменно другую сторону о факте такого раскрытия не позднее трех дней с момента наступления такого факта.

8.2 Любые документы, уведомления, одобрения, согласия, разрешения или иные сообщения в связи с настоящим Договором должны быть направлены в письменной форме и должны быть доставлены почтой заказным письмом с уведомлением о вручении или доставлены курьером с отметкой о вручении, по адресу для направления корреспонденции, указанному в разделе 9 Договора. Направление по иному адресу, в том числе по адресу местонахождения, если он не совпадает с адресом для направления

корреспонденции, считается ненадлежащим, за исключением направления по адресу юридического лица в пределах местонахождения юридического лица (п.3 ст.54 ГК РФ).

8.3 Стороны особо оговаривают, что согласия Управляющего предоставляемые Заказчику в соответствии с условиями настоящего Договора не заменяют собой получение Заказчиком соответствующей разрешительной документации, необходимых разрешений и согласований государственных, муниципальных и/или надзорных органов (если они требуются в соответствии с действующим законодательством РФ). Заказчик обязуется соблюдать действующее законодательство РФ, строительные нормы, правила противопожарной безопасности, техники безопасности и охраны труда и несет полную самостоятельную ответственность за соответствие выполняемых работ действующему законодательству Российской Федерации.

Стороны признают действительность документов, полученных по средствам факсимильной, электронной и иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от Стороны по настоящему Договору (в частности, по номеру факса и адресу электронной почты, указанным в разделе 9 Договора) при условии последующего предоставления оригинала такого документа не позднее 10 (десяти) рабочих дней, указанным в первом абзаце настоящего пункта способом.

8.4 Любые сообщения действительны со дня получения по соответствующему адресу для корреспонденции, факсу, адресу электронной почты, иному средству связи в Рабочие часы. В случае если сообщение доставлено в нерабочие часы, сообщение действительно в первый Рабочий час, следующий за получением сообщения. При этом обязанность по направлению сообщения (ответа, уведомления, документов) считается исполненной Стороной в момент отправки соответствующего сообщения почтовой отправкой, курьером, по факсу, адресу электронной почты, иному средству связи.

8.5 Если в соответствии с условиями Договора возникает необходимость подписать какие-либо документы, договоры, акты и т.п. обеим Сторонам, первым подписание таких документов осуществляет Управляющий, если иное не предусмотрено Договором.

8.6 В настоящем Договоре, если отдельно не оговорено иное, все сроки исчисляются в рабочих днях.

8.7 Настоящий Договор по его предмету содержит и объединяет все соглашения и договоренности Сторон. Все иные договоры и/или соглашения Сторон в письменной и/или устной форме по предмету настоящего Договора, а также переписка по отдельным вопросам, связанных с настоящим Договором, заключенные/составленные до даты подписания настоящего Договора, теряют юридическую силу с даты вступления в силу настоящего Договора.

8.8 Если с целью исполнения настоящего Договора Заказчик, его сотрудники или представители передали Управляющему данные, которые в соответствии с положениями законодательства РФ могут быть квалифицированы, как персональные, либо Управляющий получил персональные данные Заказчика, его сотрудников или представителей, при автоматическом сборе информации на сайтах, в приложении Управляющего, а также иным законным способом, Заказчик подписанием настоящего договора выражает свое согласие на обработку Управляющим полученных персональных данных.

В соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных» Заказчик дает согласие на обработку Управляющим своих персональных данных с целью: исполнения настоящего Договора, в целях ведения финансово-хозяйственной деятельности организации, для интеграции и работе в системе Домилэнд.

Управляющий вправе осуществлять следующие действия с полученными персональными данными путем автоматизированной обработки и обработки без использования средств автоматизации: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение); использование; распространение/передачу; блокирование; уничтожение. Управляющий имеет право на доступ к его персональным данным в порядке, определенном ст.14 Федерального закона от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных»

8.9 Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.10 Настоящий Договор заключается в простой письменной форме в 2 (двух) идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, подписанных обеими Сторонами, по одному для каждой из Сторон.

8.11 Все приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора. На момент подписания настоящего Договора приложениями к нему являются:

- Приложение № 1 - Регламент комплексной эксплуатации инфраструктуры общего пользования Комплекса;
- Приложение № 1.2. Комплексная программа экологической безопасности (может быть скорректирована управляющим на момент подписания договора);

- Приложение № 2 – Акты разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности Сторон.
- Приложение № 3 – Правила пользования и эксплуатации Производственно-складского комплекса «Индастриал Сити «Есипово».
- Приложение № 4 – Правила страхования.

9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

	Заказчик:	Управляющий:
Полное наименование		
Сокращенное наименование		
Юридический адрес:		
Почтовый адрес:		
Генеральный директор/Директор		
ИНН / КПП		
ОГРН (ОГРНИП)		
Расчетный счет (руб.)		
Наименование банка		
БИК		
Корр. счет		
Электронный адрес:		
Подписи Сторон		

Приложение №1
к Договору на оказание услуг
по управлению и эксплуатации

№ _____ от _____ 202_ года

ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ УСЛУГИ

Производственно-складской комплекс «Индастриал Сити «Есипово» для малого и среднего бизнеса

Эксплуатационные Услуги включают:

1. Здания КПП:

Обход и внешний осмотр фасада КПП, проверка на наличие/отсутствие повреждений окон, дверей, элементов фасада;

Внешний осмотр кровли зданий, проверка на наличие/отсутствие повреждений;

Внешний осмотр и проверка сантехнического оборудования, трубопроводов и запорной арматуры;

Внешний осмотр и проверка электротехнического оборудования. Проверка работоспособности розеток, выключателей, светильников, распределительных щитов.

Помывка фасада КПП;

Обновление лако-красочного покрытия металлоконструкций.

2. Шлагбаум с электрическим приводом:

Осмотр и устранение видимых неисправностей;

Чистка всех узлов;

Проверка затяжки крепежных деталей;

Смазка подвижных частей;

Контроль работоспособности и регулировка управляющих, предохранительных и регулирующих устройств;

Обслуживание электрооборудования, КИП.

3. Ограждение периметра территории:

Обход и внешний осмотр. Проверка на наличие/отсутствие повреждений столбов и секций забора, колючей проволоки.

Обновление лако-красочного покрытия металлоконструкций;

Замена/ремонт элементов забора.

4. Проезды и площадки:

Обход и внешний осмотр. Проверка на наличие/отсутствие повреждений асфальто-бетонного покрытия, бордюров, дорожной разметки, дорожных знаков.

Уборка мусора с дорожного покрытия и обочин дорог;

Покраска бордюров;

Уборка снега с асфальто-бетонного покрытия.

5. Электрооборудование.

5.1 Трансформаторные подстанции и ГРП на балансе Управляющей компании:

Контроль параметров сети (по встроенным приборам), работоспособности приборов учёта электроэнергии, их своевременное обслуживание и замена, контроль положения коммутационной аппаратуры, температур в помещении, состояния индикаторов и датчиков.

Визуальный осмотр силовых трансформаторов. Проверка уровня и отсутствия течей масла. Проверка температуры трансформатора.

Уборка помещения. Осмотр средств защиты на предмет механических повреждений и даты очередного испытания.

Устранение загрязнений в щитах и панелях.

Измерение температуры токопроводящих элементов, разъемов, соединений (бесконтактным измерителем)

Протяжка соединительных зажимов (по результатам термографии)

Проверка состояния предохранительных разъединителей

Контроль работоспособности компенсаторов

Измерение параметров цепи заземления

40

Протоколирование показаний счетчиков электроэнергии (последняя неделя месяца).

5.2 Кабельные линии 10кВ и 0,4кВ (до границ разделения эксплуатационной ответственности):

Визуальный осмотр. Проверка на наличие/отсутствие повреждений изоляции кабелей, распределительных коробок, концевых муфт.

Проведение эксплуатационных испытаний кабельных линий.

5.3 Дизель-генераторная установка (ДГУ) на балансе Управляющей компании:

Визуальный контроль на наличие механических повреждений.

Контроль параметров ДГУ по встроенным приборам контроля и управления.

Проверка работоспособности систем собственных нужд ДГУ.

Контроль состояния аккумуляторных батарей.

Контроль уровня масла и охлаждающей жидкости в баках дизельного двигателя (дозаправка при необходимости).

Контроль уровня дизельного топлива (при необходимости дозаправка).

Проверка степени затяжки/протяжки соединительных зажимов.

Проверка состояния изоляции.

Проверка зарядки аккумуляторных батарей (плотность электролита).

Замена расходных материалов (масло, охлаждающая жидкость, фитинга и т.д.) согласно графика планово-предупредительного ремонта.

Проверка работоспособности ДГУ в ручном и автоматическом режимах согласно графика планово-предупредительного ремонта.

6. Газовые котельные на балансе Управляющей компании

6.1 Котлы и горелки

Внешний осмотр горелок и котлов, а также их ремонт.

Проверка и настройка системы воспламенения и контроля пламени (для котлов стоящих в резерве)

Проверка исправности автоматики регулирования режимами работы котельного оборудования.

Проверка состояния и исправности приборов КИПиА

Проверка состояния и исправности системы газоснабжения горелок.

Проверка исправности автоматики регулирования режимами работы котельного оборудования, работоспособности системы автоматики управления насосами и электроприводами клапанов.

Чистка котлов и горелок

Проверка состояния и герметичности уплотнений установочного фланца горелки

Проверка состояния, чистка и регулировка электродов зажигания

Проверка состояния и работы состояния вентиляторов горелок

Осмотр расширительного бака (контроль давления в баке по манометру), устранение видимых неисправностей.

Проверка качества горения топлива, состава дымовых газов при помощи газоанализатора

6.2 Трубопроводы и насосное оборудование в котельной

Внешний осмотр и устранение замеченных неисправностей.

Проверка на наличие/отсутствие механических повреждений, коррозии и утечек трубопроводов.

Контроль уровня шума и вибрации подшипников (визуальным методом).

Контроль температуры поверхности корпуса (бесконтактным методом).

Проверка исправности системы вывода аварийных сигналов на пульт диспетчера.

Проверка работоспособности системы автоматики управления насосами.

Восстановление теплоизоляции трубопроводов

Восстановление лакокрасочного покрытия элементов трубопроводов

Проверка и чистка (при необходимости) состояния водяных фильтров.

6.3 Электрооборудование котельной

Внешний осмотр и проверка на наличие/отсутствие повреждений электрооборудования.

Протяжка контактных соединений электрооборудования вводно-распределительного устройства (ВРУ), шита управления (ЩУ), шита сигнализации (ЩАС).

Протяжка электрических соединений, узлов крепления двигателей.

Контроль наличия и надежности заземления корпусов насосов электрооборудования (осмотром).

Проведение эксплуатационных испытаний электрооборудования
Обеспечение своевременного обслуживания и замены ИПУ и КПУ

6.4 Система химводоподготовки
Визуальный осмотр элементов системы химводоподготовки
Проверка исправности управляющих Боксов фильтров
Проверка плотности и количество солевого раствора в солевом баке. Очистка сетки фильтра солевого канала и инжектора.
Проверка режимов работы ХВП. Диагностика работы дозирующего насоса ХВП, проверка точки дозирования.
Проверка и настройка системы ХВО на соответствие заданным технологическим параметрам
Взятие проб теплоносителя из отопительного контура и проведение химического анализа
Пополнение солевого бака системы химводоподготовки

6.5 Внутренний газопровод, газовое оборудование
Визуальный осмотр внутреннего и внешнего газопровода котельной а наличие/отсутствие механических повреждений, коррозии и утечек. Контроль давления в газопроводе.
Проведения регулярного ТО газопровода и газового оборудования.

6.6 Здание котельной, дымовые трубы
Наименование работ
Визуальный осмотр здания котельной и дымовых труб снаружи на наличие/отсутствие механических повреждений, коррозии и утечек.
Помывка фасада корпуса
Проверка на отклонения дымовых труб от вертикальной оси

6.7 Система защитной автоматики, контрольно-измерительные приборы, приборы учёта
Наименование работ
Визуальный осмотр и проверка состояния и исправности приборов КИПиА. Проверка на наличие/отсутствие аварийных сигналов.
Снятие показаний с контрольно-измерительных приборов. Запись параметров работы котельной в соответствующий журнал.
Проведения регулярного ТО узла учёта газа.
Снятие показаний с узла учёта газа с помощью программного комплекса "Содек", обработка и передача в ресурсоснабжающую организацию.
Проведение поверки контрольно-измерительных приборов (с периодичностью, указанной в паспортах)

7. Ливневая канализация на балансе Управляющей компании
Обход и внешний осмотр элементов ливневой канализации, проверка на наличие/отсутствие повреждений и засоров.
Очистка лотков и решёток от скопившегося мусора, наледи и снега.
Очистка колодцев и труб.

8. Хозяйственно-бытовая канализация
Обход и внешний осмотр элементов хозяйственно-бытовой канализации, проверка на наличие/отсутствие повреждений и засоров.
Очистка колодцев и труб.

9. Канализационные напорные станции (КНС)
Контроль работы оборудования визуально при открытой крышке.
Визуальный осмотр шкафа управления и автоматики.
Проверка работы электрооборудования в ручном и автоматическом режиме.
Очистка КНС от крупного мусора.
Откачка илового осадка.
Взятие контрольных проб воды, поступающей в КНС.

10. Наружный совмещённый хозяйственно-питьевой и противопожарный водопровод (до границ разделения эксплуатационной ответственности) на балансе Управляющей компании.
Внешний осмотр на отсутствие течи, коррозии.

Контроль манометров и проверка давления.

Устранение загрязнений фильтра грубой очистки.

Снятие показаний приборов учёта воды.

Ревизия смесителей и задвижек.

Устранение загрязнений наружных поверхностей.

11. Слаботочная кабельная канализация:

Обход и внешний осмотр элементов канализации, проверка на наличие/отсутствие повреждений

Контроль, обслуживание, ремонт и гидроизоляция колодцев и трасс

12. Благоустройство на балансе Управляющей компании:

Уборка мусора на прилегающей территории

Покос травы

Удаление сорной травы и молодой поросли деревьев и кустарников

Обновление лако-красочного покрытия металлоконструкций лестниц, ограждений, заборов канализационных люков

Очистка газонов от мусора

13. Здания:

Обход и внешний осмотр фасада зданий.

Внешний осмотр кровли зданий, проверка на наличие/отсутствие повреждений.

Заказчик	Управляющий

Приложение №1.2
к Договору на оказание услуг
по управлению и эксплуатации
№ _____ от _____ 2025 года

КОМПЛЕКСНАЯ ПРОГРАММА ЭКОЛОГИЧЕСКОЙ БЕЗОПАСНОСТИ Индастрал Сити Есипово

Содержание

1. Общие положения.
2. Перечень необходимой документации по охране окружающей среды
3. Производственный контроль за выбросами и сбросами загрязняющих веществ

1. Общие положения

- Данная программа устанавливает основные требования законодательства РФ в области охраны окружающей среды на территории Индастрал Сити Есипово для собственников/арендаторов (или эксплуатирующих организаций) Помещений Комплекса.
- Охрана окружающей среды включает в себя:
 - разработка необходимой документации по охране окружающей среды (ООС) для оценки степени негативного воздействия на ООС;
 - выполнение мероприятий по ООС и соблюдение нормативов качества окружающей природной среды, которые осуществляются силами и средствами собственников/арендаторов (или эксплуатирующих организаций) Помещений;
 - проведение производственного экологического контроля за соблюдением и выполнением требований природоохранного законодательства, планов и мероприятий по охране окружающей природной среды и ее оздоровлению;
- Работа по ООС строится на основе текущих и перспективных планов и нормативных документов.
- Главными задачами ООС является контроль:
 - за выполнением нормативов качества окружающей среды;
 - за выполнением планов и мероприятий по охране окружающей среды;
 - выполнением требований природоохранного законодательства.
- Вся правовая и нормативная документация по вопросам ООС, а также учет наличия этих документов осуществляется экологом или любым другим должностным лицом, назначенным руководителем предприятия.

2. Перечень необходимой документации по охране окружающей среды

Согласно требованиям Федеральных законов № 7-ФЗ от 10.01.2002 «Об охране окружающей среды», № 89-ФЗ от 24.06.1998 «Об отходах производства и потребления», № 96-ФЗ от 04.05.99 «Об охране атмосферного воздуха», а также иными нормативными документами в области охраны окружающей среды, все хозяйствующие субъекты (юридические лица и индивидуальные предприниматели) ведущие свою деятельность связанную с образованием отходов, выбросами загрязняющих веществ в атмосферный воздух, сбросами загрязняющих веществ в водные объекты, обязаны:

- разрабатывать необходимую документацию, в соответствии со своей деятельностью;

44

- при необходимости согласовывать разработанную документацию в уполномоченных государственных органах РФ в области охраны окружающей среды;
- своевременно сдавать все виды отчетов в уполномоченные государственные органы РФ в области охраны окружающей среды.

В соответствии с деятельностью многих собственников и арендаторов Помещений можно выделить следующий перечень необходимой документации:

Перечень необходимой документации по охране окружающей среды (ООС):

1. Постановка объекта, оказывающего негативное воздействие на окружающую среду, на государственный учет и присвоение категории объекту;
2. Проект нормативов предельно допустимых выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух, согласованный в ТУ Роспотребнадзора (при осуществлении выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух);
3. Плана мероприятий при неблагоприятных метеорологических условий (НМУ), согласованный в органах исполнительной власти субъекта РФ, уполномоченным на осуществление регионального государственного экологического надзора (при осуществлении выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух);
4. Паспорта на отходы I-IV класса опасности;
5. Программа производственного экологического контроля (ПЭК);

Перечень отчетов:

1. Отчет по форме 2-ТП (отходы);
2. Декларация о плате за негативное воздействие на окружающую среду (НВОС);
3. Кадастр отходов Московской области;
4. Отче по программе ПЭК;

Обучение персонала:

1. Руководители организаций и специалисты, ответственные за принятие решений при осуществлении хозяйственной и иной деятельности, которая оказывает или может оказать негативное воздействие на окружающую среду, должны иметь подготовку в области охраны окружающей среды и экологической безопасности;
2. Лица, которые допущены к сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению отходов I - IV классов опасности, обязаны иметь документы о квалификации, выданные по результатам прохождения профессионального обучения или получения дополнительного профессионального образования, необходимых для работы с отходами I - IV классов опасности.

4. Производственный контроль за выбросами и сбросами загрязняющих веществ

На предприятии при осуществлении выбросов и(или) сбросов загрязняющих веществ необходимо проводить контроль этих выбросов и(или) сбросов загрязняющих веществ в соответствии с разработанными план-графиками в составе программы ПЭК. Производственный контроль за выбросами загрязняющих веществ, а также сбросами загрязняющих веществ осуществляется с привлечением аттестованных аккредитованных лабораториях, аккредитованных в соответствии с законодательством Российской Федерации об аккредитации в национальной системе аккредитации

При осуществлении сброса загрязняющих веществ со сточными водами в централизованные системы водоотведения необходимо руководствоваться Постановлением Правительства РФ от 29.07.2013 № 644 (ред. от 22.05.2020) «Об утверждении Правил холодного водоснабжения и водоотведения...». Периодичность отбора проб для проведения лабораторных анализов качества сбрасываемых сточных вод устанавливается не реже 1 раза в квартал. Если Абонент планирует осуществлять деятельность, связанную с отнесением его к объектам, оказывающим негативное воздействие на окружающую среду I и II категории, либо планирует использовать в хозяйственной деятельности радиоактивные, высокотоксичные вещества и/или вещества, обладающие канцерогенными, мутагенными свойствами, то он обязан:

45

- не менее чем за 3 месяца до начала такой деятельности письменно уведомить об этом Организацию и согласовать возможность дальнейшего использования системы водоотведения с учетом вышеуказанного и по согласованию с Организацией внести изменения в договор, при этом организация вправе в таком случае отказаться от договора в одностороннем внесудебном порядке.

ПОКАЗАТЕЛИ
качества воды на выходе из Помещений Собственников/Арендаторов

Сток в хоз-бытовую канализацию возможен только при выполнении следующих норм:

ПЕРЕЧЕНЬ

**ВЕЩЕСТВ, МАТЕРИАЛОВ, ОТХОДОВ И СТОЧНЫХ ВОД, ЗАПРЕЩЕННЫХ
К СБРОСУ В ЦЕНТРАЛИЗОВАННЫЕ СИСТЕМЫ ВОДООТВЕДЕНИЯ**

1. Вещества, способные образовывать в централизованной системе водоотведения взрывоопасные, токсичные и (или) горючие газы, органические растворители, горючие и взрывоопасные вещества (нефть, бензин, керосин и др.), синтетические и натуральные смолы, масла, мазут, лакокрасочные материалы и отходы, продукты и отходы нефтепереработки, органического синтеза (в том числе метилакрилат, метил-третбутиловый эфир), смазочно-охлаждающие жидкости, содержимое средств и систем огнетушения (кроме использования для тушения возгораний)

(в ред. Постановления Правительства РФ от 22.05.2020 N 738)

(см. текст в предыдущей редакции)

2. Растворы кислот и щелочей, в результате сброса которых образуются сточные воды с показателем общих свойств сточных вод по водородному показателю (рН) менее 4,5 или более 12

3. Дурно пахнущие и другие летучие вещества в количестве, приводящем к загрязнению атмосферы рабочей зоны в канализационных насосных станциях, в других производственных помещениях централизованной системы водоотведения, на территории очистных сооружений, сверх установленных для атмосферы рабочей зоны предельно допустимых концентраций

4. Радиоактивные вещества свыше предельно допустимого уровня безопасного содержания в окружающей среде, утверждаемого уполномоченными государственными органами Российской Федерации, вещества по перечню и в концентрации согласно приложению N 4(1) к Правилам холодного водоснабжения и водоотведения, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 29 июля 2013 г. N 644 "Об утверждении Правил холодного водоснабжения и водоотведения и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации" (за исключением веществ по перечню, приведенному в приложении N 5 к указанным Правилам), медицинские отходы классов А, Б, В, Г, эпидемиологически опасные бактериальные и вирусные загрязнения (за исключением веществ, сброс которых разрешен санитарно-эпидемиологическими требованиями), вещества, сброс которых в водные объекты запрещен (за исключением веществ по перечню, приведенному в приложении N 5)

(п. 4 в ред. Постановления Правительства РФ от 22.05.2020 N 738)

(см. текст в предыдущей редакции)

5. Маточные растворы и кубовые остатки, гальванические растворы (электролиты) как исходные, так и отработанные, осадки (шламы) локальных очистных сооружений, осадки отстаивающих, ловушек, фильтров, отходы очистки воздуха (пылегазоочистного оборудования), осадки станций технической водоподготовки, в том числе котельных, теплостанций, ионообменные смолы, активированный уголь, концентрированные растворы регенерации систем водоподготовки, химические реактивы и реагенты

6. Любые отходы скотобоен и переработки мяса, рыбы, ракообразных и моллюсков, каньга, цельная кровь, отходы обработки шкур и кож, отходы животноводства, звероводства и птицеводства, включая фекальные

7. Твердые коммунальные отходы, мусор, собираемый при сухой уборке помещений, строительные материалы, отходы и мусор, отработанный грунт и транспортирующие растворы от подземных приподнятых работ, грунт, зола, шлак, окалина, известь, цемент и другие вяжущие вещества, стружка, стекло, пылевидные частицы обработки металлов, стекла, камня и другие минеральные материалы, бумага, растительные остатки и отходы (листья, трава, древесные отходы, плодоовощные отходы и др.), за исключением предварительно гомогенизированных плодоовощных отходов в быту

8. Волокнистые материалы (натуральные, искусственные или синтетические волокна, в том числе волос, шерсть, пряжа, ворс, перо) длиной волокна более 3 см, тара, упаковочные материалы и их элементы, любые металлические материалы, в том числе металлическая стружка, опилки, окалина, синтетические материалы (полимерные пленки, гранулы, пылевидные частицы, стружка и др.)

9. Биологическая масса пищевых производств, фармацевтических производств и других биотехнологических процессов, пищевая продукция как годная, так неликвидная, сырье для ее производства, сыворотка творожная и сырная, барда спиртовая и дрожжевая, глютен и замочная вода (на крахмалопаточных производствах), пивная хмелевая дробина

10. Минеральные включения гидравлической крупностью оседания более 2 мм/с, вещества (включения) гидравлической крупностью всплывания более 20 мм, любые неизмельченные предметы и материалы крупнее 2 см, любые сточные воды с цветностью более 150 единиц по хром-кобальтовой шкале

11. Сточные воды с температурой +80 °С и выше

ПЕРЕЧЕНЬ

МАКСИМАЛЬНЫХ ДОПУСТИМЫХ ЗНАЧЕНИЙ НОРМАТИВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ОБЩИХ СВОЙСТВ СТОЧНЫХ ВОД И КОНЦЕНТРАЦИЙ ЗАГРЯЗНЯЮЩИХ ВЕЩЕСТВ В СТОЧНЫХ ВОДАХ, УСТАНОВЛЕННЫХ В ЦЕЛЯХ ПРЕДОТВРАЩЕНИЯ НЕГАТИВНОГО ВОЗДЕЙСТВИЯ НА РАБОТУ ЦЕНТРАЛИЗОВАННЫХ СИСТЕМ ВОДООТВЕДЕНИЯ

Наименование вещества (показателя)	Единица измерения	Максимальное допустимое значение показателя и (или) концентрации (по валовому содержанию в натуральной пробе сточных вод)	Группа	Коэффициент воздействия загрязняющего вещества или показателя свойств сточных вод на централизованные системы водоотведения	Отношение $\frac{ФК_i}{ДК_i} \leq 1$ к $\frac{ФК_i}{ДК_i} \leq 2$ или значение показателя, при котором превышение является грубым
I. Максимальные допустимые значения нормативных показателей общих свойств сточных вод и концентраций загрязняющих веществ в сточных водах, установленные в целях предотвращения негативного воздействия на работу централизованных общесплавных и бытовых систем водоотведения, а также централизованных комбинированных систем водоотведения (применительно к сбросу в общесплавные и бытовые системы водоотведения)					
1. Взвешенные вещества	мг/дм³	300	1	0,7 ≤ 1	3
2. БПК5	мг/дм³	300 (500 ≤ 3)	1	0,7 ≤ 1	3
3. ХПК	мг/дм³	500 (700 ≤ 3)	1	0,7 ≤ 1	3
4. Азот общий	мг/дм³	50	1	0,7 ≤ 1	3
5. Фосфор общий	мг/дм³	12	1	0,7 ≤ 1	3
6. Нефтепродукты	мг/дм³	10	2	1	3

7.	Хлор и хлорамины	мг/дм³	5	2	2	2
8.	Соотношение ХПК:БПК₅	-	не более 2,5 <4>	2	0,5	1,3
9.	Фенолы (сумма)	мг/дм³	5	2	5	3
10.	Сульфиды (S-H₂S+S₂-)	мг/дм³	1,5 <5>	3	2	2
11.	Сульфаты	мг/дм³	1000 <5>	3	2	2
12.	Хлориды	мг/дм³	1000 <5>	3	2	2
13.	Алюминий	мг/дм³	5	4	2	3
14.	Железо	мг/дм³	5	4	2	3
15.	Марганец	мг/дм³	1	4	2	3
16.	Медь	мг/дм³	1	4	2	3
17.	Цинк	мг/дм³	1	4	2	3
18.	Хром общий	мг/дм³	0,5	4	2	3
19.	Хром шестивалентный	мг/дм³	0,05 (0,1 <6>)	4	2	3
20.	Никель	мг/дм³	0,25 (0,5 <6>)	4	2	3
21.	Кадмий	мг/дм³	0,015 (0,1 <6>)	4	2	3
22.	Свинец	мг/дм³	0,25	4	2	3
23.	Мышьяк	мг/дм³	0,05 (0,1 <6>)	4	2	3
24.	Ртуть	мг/дм³	0,005	4	2	3
25.	Водородный показатель (рН)	единиц	6 - 9 <5>		1 (при 5,5 < рН < 6 и 9 < рН < 10), 2 (при 10 рН < 11),	значения показателя менее 5 и более 11

					3 (при 5 < pH 5,5 и 11 pH 12), 5 (при 4,5 pH 5)	
26.	Температура	°C	+40 <5>	-	0,5 (+40 < ФК < +50), 1 (+50 ФК < +60), 2 (+60 ФК < +70), 3 (+70 ФК < +80)	значение показателя +60 и более
27.	Жиры	мг/дм³	50 <5>	-	1	3
28.	Летучие органические соединения (ЛОС) (толуол, бензол, ацетон, метанол, этанол, бутанол-1, бутанол-2, пропанол-1, пропанол-2 - по сумме ЛОС)	мг/дм³	20 <5>	-	1	2
29.	СПАВ неионогенные	мг/дм³	10	5	0,6	3
30.	СПАВ анионные	мг/дм³	10	5	0,6	3

При этом, если Ваши стоки соответствуют нижеследующим показателям, то стоки можно спокойно принять в систему ливневой канализации.

Наименование вещества (показателя)	Единица измерения	Максимальное допустимое значение показателя и (или) концентрации (по валовому содержанию в натуральной пробе сточных вод)	Группа	Коэффициент воздействия загрязняющего вещества или показателя свойств сточных вод на централизованные системы водоотведения	Отношение $\frac{ФК_i \leq 1}{ДК_i \leq 2}$ или значение показателя, при котором превышение является грубым
II. Максимальные допустимые значения нормативных показателей общих свойств сточных вод и концентраций загрязняющих веществ в сточных водах, установленные в целях предотвращения негативного воздействия на работу централизованных ливневых					

систем водоотведения, а также централизованных комбинированных систем водоотведения (применительно к сбросу в ливневые системы водоотведения)						
32.	Взвешенные вещества	мг/л	300	1	0,7 $\leq$ 7	3
33.	БПК5	мг/л	30	1	0,7 $\leq$ 7	3
34.	Азот аммонийный	мг/л	2	1	0,7 $\leq$ 7	3
35.	Нефтепродукты	мг/л	8	2	1	3
36.	Сульфиды	мг/л	1,5 $\leq$ 5	3	2	2
37.	Сульфаты	мг/л	500 $\leq$ 5	3	2	2
38.	Хлориды	мг/л	1000 $\leq$ 5	3	2	2
39.	Водородный показатель (рН)	единиц	6 - 9 $\leq$ 5	-	1 (при 5,5 < рН < 6 и 9 < рН < 10), 2 (при 10 рН < 11), 3 (при 5 < рН 5,5 и 11 рН 12), 5 (при 4,5 рН 5)	значения показателя менее 5 и более 11
40.	Температура	°С	+40 $\leq$ 5	-	0,5 (+40 < ФК < +50), 1 (+50 ФК < +60), 2 (+60 ФК < +70), 3 (+70 ФК < +80)	значение показателя +60 и более

Программа может быть скорректирована Управляющим в соответствии с изменением экологического законодательства.

Заказчик	Управляющий

Приложение № 2
к Договору на оказание услуг
по управлению и эксплуатации
№ _____ от _____ 2025 года

Акты разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности Сторон.

Подготавливаются Управляющим и подписываются Сторонами в течение 60 (Шестидесяти) рабочих дней с момента подписания Договора.

Заказчик	Управляющий



Приложение № 3
к Договору на оказание услуг
по управлению и эксплуатации

№ _____ от _____ 2025 года

ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ И ЭКСПЛУАТАЦИИ
ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА «ИНДАСТРИАЛ СИТИ
«ЕСИПОВО»

СОДЕРЖАНИЕ

1.	Применяемые термины, определения, обозначения и сокращения	
2.	Нормативы эксплуатации	
3.	Общая информация	
3.1.	Адрес Производственно-складского комплекса «Индастриал Сити «Есипово»	
3.2.	Рабочие часы	
3.3.	Почта	
3.4.	Создание комфортных условий для ведения хозяйственной деятельности Собственниками/Арендаторами на территории Комплекса	
3.4.1.	Служба управления и эксплуатации Комплекса	
3.4.1.1.	Отдел управления	
3.4.1.2.	Отдел эксплуатации	
3.4.1.3.	Диспетчерская группа	
3.4.1.4.	Группа технической эксплуатации	
3.4.1.5.	Отдел контроля и обеспечения пропускного режима	
3.4.2.	Взаимодействие и контактные лица	
4.	ПРОЦЕДУРА ЗАНЯТИЯ СТРОЕНИЙ, ПОМЕЩЕНИЙ (БЛОКОВ)	
4.1.	Допуск сотрудников	
4.2.	Ввоз оборудования	
4.3.	Размещение оборудования, перепланировка и отделка помещений	
5.	ПРАВИЛА ВНУТРЕННЕГО РАСПОРЯДКА И ПОВЕДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ КОМПЛЕКСА	
5.1.	Организация доступа на территорию Комплекса	
5.2.	Порядок проезда через КПП Комплекса	
5.3.	Порядок прохода пешеходов на территорию Комплекса	
5.4.	Правила выноса материальных ценностей	
5.5.	Правила парковки	
5.5.1.	Постановка грузового автотранспорта под погрузку/выгрузку	
5.5.2.	Парковка автотранспорта	
5.5.3.	Правила пользования парковкой	
5.6.	Безопасность	
5.6.1.	Противопожарная безопасность	
5.6.2.	Приказы об ответственных и дежурных лицах	
5.6.3.	Эвакуация	
5.6.4.	Соблюдение норм и правил пожарной безопасности	
5.7.	Охрана территории Комплекса	
5.7.1.	Видеонаблюдение	
5.7.2.	Режим доступа	
5.8.	Организация и проведение ремонтных работ	



5.8.1.	Ремонтные работы (капитальный ремонт), установка оборудования, находящихся в зоне ответственности Компании	
5.8.2.	Ремонтные работы (капитальный ремонт), установка оборудования, находящихся в зоне ответственности Собственника/Арендатора	
5.9.	Обращение с отходами производства и потребления на территории Комплекса	
5.10.	Курение на территории Комплекса	
5.11.	Правила фото- и видеосъемки	
5.12.	Правила установки дополнительного оборудования Собственниками/Арендаторами	
5.13.	Установка оборудования, прокладка инженерных сетей, находящихся в зоне ответственности Компании	
5.14.	Требования по экологии и производственной санитарии	
5.15.	Требования по охране труда и технике безопасности	
5.16.	Процесс использования помещений и эксплуатации оборудования Собственниками/Арендаторами	
6	ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ СИСТЕМЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ, УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ КОМПЛЕКСА	
6.1.	Инженерно-технические системы	
6.2.	Телекоммуникационные услуги	

Приложение № 1	Заявка на постоянные пропуска	
Приложение № 2	Данные об ответственных лицах Собственника/Арендатора	
Приложение № 3	Образец заявки на автотранспорт сотрудников Собственника/Арендатора	
Приложение № 4	Требования по охране труда и технике безопасности при производстве работ	
Приложение № 5	Правила организации и проведения работ подрядной организации Собственника/Арендатора	
Приложение № 6	Техническое задание на размещение рекламных конструкций	
Приложение № 7	Инструкция по эксплуатации полов	
Приложение № 8	Транспортная схема	
Приложение № 9	Комплексная программа экологической безопасности	

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Термины, обозначения и сокращения	Комментарии, определения
Договор купли-продажи	Гражданско-правовой договор, в соответствии с которым собственник Производственно-складского комплекса «Индастриал Сити «Есипово» (Компания) передал другой стороне (Собственнику) в собственность объект недвижимого имущества в составе Производственно-складского комплекса «Индастриал Сити «Есипово» (Строение, Помещение (Блок), Земельный участок либо его часть). Общие правила о купле-продаже, описанные в параграфе 1 главы 30 Гражданского кодекса РФ, применяются и к продаже недвижимости, если специальными нормами о продаже недвижимости (параграф 7 главы 30 ГК РФ) не установлены особые правила.
Договор аренды	Гражданско-правовой договор, в силу которого собственник Производственно-складского комплекса «Индастриал Сити «Есипово»



	(Компания) предоставил другой стороне (Арендатору) объект недвижимого имущества в составе Производственно-складского комплекса «Индастриал Сити «Есипово» (Строение, Помещение (Блок), Земельный участок либо его часть) за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.
Договор на оказание услуг по управлению и эксплуатации	Договор на оказание услуг по управлению и эксплуатации Мест общего пользования заключенный в соответствии с действующим законодательством РФ между Собственником/Арендатором и Компанией.
Комплекс	Производственно-складской комплекс «Индастриал Сити «Есипово», расположенный по адресу: Московская область, г.о. Солнечногорск, Территория Индустриального парка Есипово, первая очередь (строение 17), вторая очередь (Строение 16), третья очередь (Строение ___), а также необходимые инженерные коммуникации, сооружения и земельные участки, обеспечивающие жизнедеятельность и безопасность Комплекса в целом.
Строение	Часть Комплекса, включающее само Строение, состоящее из Помещений (Боксов), прилегающую территорию и инженерные коммуникации, относящиеся к Строению и прилегающей территории.
Помещение (Бокс)	Часть Строения и прилегающая территория с инженерными коммуникациями, относящимися к самому Боксу и прилегающей территории.
Компания	Собственник Комплекса в целом и Строений в том числе. Является лицом, управляющим и эксплуатирующим Комплекс и Строениями, Помещениями (Боксами) сама, либо привлекающая для этих целей Подрядные организации.
Собственник	Лицо, приобретшее право собственности на объект недвижимого имущества в Комплексе (Строение, Помещение (Бокс), Земельный участок, либо его часть) на основании Договора купли-продажи или иной гражданско-правовой сделки.
Арендатор	Лицо, получившее в пользование по Договору аренды и/или субаренды объект недвижимого имущества в Комплексе (Строение, Помещение (Бокс), Земельный участок, либо его часть), принадлежащий Компании или Собственнику.
Места общего пользования	Все Места общего пользования в Строении или Помещении (Боксе), отведенные Компанией для общего пользования всеми пользователями в Строении и Помещении (Боксе) в соответствии с проектной документацией, а также Места общего пользования Комплекса, за исключением Земельных участков и объектов недвижимости, переданных Компанией Собственникам на основании Договоров купли-продажи, либо Компанией или Собственником в пользование по Договорам аренды/субаренды Арендаторам.
КПП	Контрольно-пропускной пункт.
Служба управления и эксплуатации	Официальный представитель Компании на территории Комплекса или Структурное подразделение Компании, подрядная организация, выполняющая работы и оказывающая услуги по управлению и технической эксплуатации Мест общего пользования.
Диспетчерская группа	Структурное подразделение Службы эксплуатации, отвечающее за мониторинг систем автоматического пожаротушения и пожарной сигнализации (диспетчеризацию объектов инфраструктуры), включая Места общего пользования.
Группа технической эксплуатации	Структурное подразделение Службы эксплуатации, проводящее ежедневную эксплуатацию инфраструктуры, включая Места общего пользования.
Служба контроля и обеспечения пропускного режима	Подрядная организация, оказывающая охранные услуги, в том числе, по обеспечению пропускного режима и общественного порядка в Местах общего пользования на территории комплекса по договору.

**Правила****Правила пользования и эксплуатации Комплексом (настоящие правила).**



2. Нормативы эксплуатации

На период пользования и эксплуатации Зданий и Мест общего пользования **Производственно-складского комплекса «Индастриал Сити «Есипово»**, Собственник и Компания используют действующие нормы и правила, а также нормативные акты и технические регламенты.

2.1. Генеральный план

2.2. Здание и помещения

2.3. Фундаменты, полы, колонны, перекрытие, стены наружные, кровля, стены внутренние (перегородки), потолки

2.4. Водоснабжение и канализация

ВАЖНО!!! Хозяйственно бытовые сточные воды, отводимые от Помещений не должны содержать превышенные максимально допустимые значения нормативных показателей общих свойств сточных вод, установленных в целях предотвращения негативного воздействия на работу централизованных систем хозяйственно бытовых стоков Производственно-складского комплекса «Индастриал Сити «Есипово», на основании чего собственник Помещений обязан спроектировать и построить соответствующие очистные сооружения, предварительно согласовав их проект и строительство с управляющей компанией. Согласно управляющей компании, предоставляемые заказчику в соответствии с условиями настоящего Договора не заменяют собой получение заказчиком соответствующей разрешительной документации, необходимых разрешений и согласований государственных, муниципальных и/или надзорных органов (если они требуются в соответствии с действующим законодательством РФ). Заказчик обязуется соблюдать действующее законодательство РФ, строительные нормы, правила противопожарной безопасности, техники безопасности и охраны труда и несет полную самостоятельную ответственность за соответствие выполняемых работ действующему законодательству Российской Федерации.

В случае невыполнения данных условий, Управляющая компания имеет право:

- приостановить любое оказание услуг по договору для Резидентов до устранения нарушений;
- оштрафовать на сумму ущерба, причиненного имуществу Управляющей компании и третьих лиц.

2.5. Отопление, вентиляция и кондиционирование

2.6. Система пожарной безопасности

2.7. Электроснабжение, освещение и молниезащита

2.8. Связь и сигнализация

2.9. Волоконно-оптические линии связи и видеонаблюдение

2.10. Мероприятия по охране окружающей среды

2.11. Охрана труда



3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

3.1. Адрес Производственно-складского комплекса «Индастриал Сити «Есипово»:

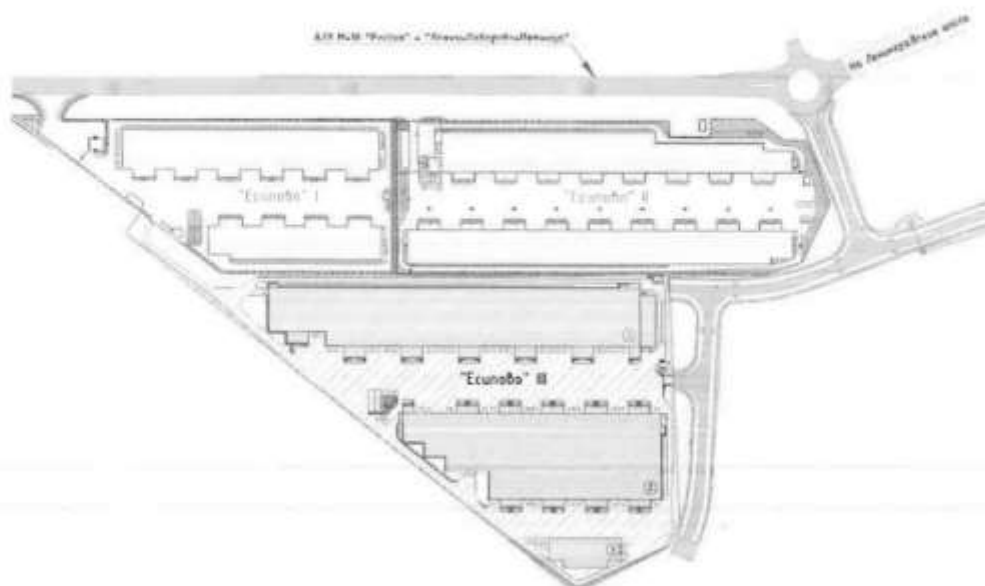
Производственно-складской комплекс «Индастриал Сити «Есипово», расположенный по адресу: Московская область, г.о. Солнечногорск, Территория Индустриального парка Есипово, первая очередь (строение 17), вторая очередь (Строение 16), третья очередь (Строение __)







Генеральный план



3.2. Рабочие часы

№	Наименование подразделения	График работы
1	Производственно-складской комплекс «Индастриал Сити «Есипово»	24 часа, 7 дней в неделю, 365 (366) дней в году
2	Служба управления и эксплуатации	9:00-18:00 по рабочим дням
3	Диспетчерская группа	24 часа, 7 дней в неделю, 365 (366) дней в году
4	Сотрудники охраны на КПП	круглосуточно

3.3. Почта

Собственник самостоятельно организует доставку почты в свой адрес. Во избежание задержек в доставке курьерской почты, связанных с процедурой допуска на территорию Производственно-складского комплекса «Индастриал Сити «Есипово», Собственнику необходимо предоставить в Службу контроля и обеспечения пропускного режима, список курьерских компаний, с которыми он сотрудничает на постоянной основе. Постоянно работающий с Собственником персонал курьерских компаний может получить персональный постоянный пропуск по письменной заявке Собственника (см. раздел 5).



В случае, если почта доставлена на КПП, Собственник обязан направить своего представителя на КПП принять почту на месте, либо сопроводить курьера, которому выдается временный пропуск на доступ на территорию Производственно-складского комплекса «Индастриал Сити «Есипово» на основании «Заявки на ожидаемых посетителей» (см. Приложение № 1) за подписью ответственного лица и печатью Собственника.

3.4. Создание комфортных условий для ведения производственной деятельности Собственниками

Целью Службы управления и эксплуатации, является создание комфортных условий для ведения деятельности Собственниками в соответствии с Договорами купли/продажи и Договорами на оказание услуг по управлению и эксплуатации.

3.4.1. Служба управления и эксплуатации Производственно-складского комплекса «Индастриал Сити «Есипово»:

СУЭ является официальным представителем Собственника (управляющего, доверительного управляющего и др.) на территории Производственно-складского комплекса «Индастриал Сити «Есипово».

Служба управления и эксплуатации Комплекса, к управлению и эксплуатацией Комплексом может привлекать иные подразделения и подрядные организации, уполномоченные Компанией.

3.4.1.1. Отдел управления

Отдел управления располагается в здании КПП и имеет следующий функционал:

- Управление эксплуатацией объектов инфраструктуры;
- Взаимодействие непосредственно с Собственниками/Арендаторами или уполномоченными ими Службами управления и эксплуатацией их Строением/Помещениями (Боксами).

3.4.1.2. Служба эксплуатации

Служба эксплуатации находится непосредственно в КПП Производственно-складского комплекса «Индастриал Сити «Есипово».

3.4.1.3. Диспетчерская группа

Диспетчерская группа имеет следующий функционал:

- Контроль за система пожаротушения, пожарной сигнализации, объектов инфраструктуры, а также немедленное реагирование на аварийные ситуации.
- Контроль за инженерными системами объектов инфраструктуры, а также немедленное реагирование на аварийные ситуации.
- Прием заявок от Резидентов Комплекса.
- Сбор показаний счетчиков Резидентов Комплекса

3.4.1.4. Группа технической эксплуатации:

Группа технической эксплуатации имеет следующий функционал:

- Техническое обслуживание всех инженерных систем инфраструктуры, находящихся в зоне ответственности Службы управления и технической эксплуатации Комплекса;
- Уборку и обслуживание территории Мест общего пользования, находящихся в зоне ответственности Службы управления и технической эксплуатации Комплекса;
- Оказание дополнительных услуг Собственникам/Арендаторам в части технического обслуживания и ремонта инженерных систем Строений, Помещений (Боксов), находящихся в зоне ответственности Собственника/Арендатора, в рамках отдельного договора с Собственником/Арендатором.



3.4.1.5. Отдел контроля и обеспечения пропускного режима:

Сотрудники контрольно-пропускного режима находится непосредственно в КПП.

В обязанности входит:

- обеспечение пропускного режима;
- обеспечение общественного порядка в Местах общего пользования;
- предупреждение и пресечение противоправных действий, угрожающих жизни и здоровью посетителей, сотрудников Компании, Службы управления и эксплуатации, обслуживающего персонала, а также имуществу Компании;
- ограничение или прекращение доступа на территорию Комплекса любых лиц, которые, могут нанести ущерб безопасности или репутации Комплекса.

Собственник/Арендатор вправе привлечь свою Службу безопасности (ЧОО) для обеспечения охраны собственного/арендованного Строения, Помещения (Бокса) и своего имущества. В этом случае, Собственник/Арендатор обязан разработать и согласовать процедуру взаимодействия между Службой контроля и обеспечения пропускного режима Комплекса и привлеченной Службой безопасности (ЧОО) по вопросам взаимодействия при возникновении чрезвычайных ситуаций.

Любые вопросы в отношении обеспечения безопасности на территории Комплекса, решаются только с привлечением Руководителя службы контроля обеспечения пропускного режима и руководителя Собственника/Арендатора.

Руководитель службы контроля и обеспечения пропускного режима обладает правом на ограничение или прекращение доступа на территорию Комплекса, любых лиц, которые, могут нанести ущерб безопасности или репутации Комплекса.

ВАЖНО!!! Вне зависимости от наличия какого-либо страхового полиса, приобретенного Собственником в соответствии с условиями Договора купли/продажи, в том числе Договором на оказание услуг по управлению и эксплуатации или дополнительно, Собственник обязан предпринимать все разумные действия для обеспечения безопасности собственных помещений, а также лиц и имущества, в любое время находящихся в собственных помещениях.

В частности, Собственник/арендатор обязан на весь период нахождения Помещения (Блока) и Земельного участка Помещения (Блока) в собственности/аренде заключить и поддерживать в силе договоры страхования с одной из страховых компаний, определенных в договоре.

Страхование Помещения и имущества (оборудования, предметов, мебели и иного имущества), находящегося в Помещении и Земельном участке выполняется на сумму их полной стоимости и с условием отказа страховой компании от права суброгации к Продавцу и Управляющему (в том числе, но не исключительно: пожара, взрыва, удара молнии, падения летательного аппарата; бури, града; прочих стихийных бедствий; повреждения водой из систем водоснабжения, отопления, канализации и аналогичных систем; повреждения водой из спринклерных и дренажных систем (систем пожаротушения); кражи с незаконным проникновением, грабежа, разбоя; преднамеренных действий третьих лиц, направленных на повреждение застрахованного имущества; наезда транспортных средств, воздействие дыма и звукового удара);

Страхование подлежат результаты любых работ (далее – Работы), на Земельном участке Помещения на сумму их полной восстановительной стоимости с условием отказа страховой компании от права суброгации к Продавцу и Управляющему (Работы включают в себя в том числе, работы которые: затрагивают несущие конструкции (включая, помимо прочего, крышу, фундамент, а также основные или несущие стены, полы, перекрытия и колонны); разделяют Помещение или объединяют Помещение с прилегающими помещениями; влияют на внешний вид Помещений и/или Строения; затрагивают отопительную систему, системы кондиционирования воздуха и вентиляции или иные системы в Помещении и/или Строении).

каких-либо Работ в Помещении или в отношении инженерных коммуникаций, приборов и оборудования, обслуживающих Помещение и/или Строение).



Страхование подлежит ответственность перед третьим лицами при эксплуатации Помещения и выполнении Работ.

При этом Собственник/арендатор обязуется:

не предпринимать действий, которые повлекли бы за собой аннулирование или возможность аннулирования Страховых полисов; уведомлять Продавца/Управляющего о наступлении события, являющегося Страхуемым риском или иного события, о котором должно быть сообщено Страховщику, незамедлительно после того, как ему стало об этом известно; соблюдать все условия Страховых полисов и выполнять все требования и рекомендации страховщиков, Беспрерывно продлевать договоры страхования

Для выполнения функций (части функций) отдела контроля и обеспечения пропускного режима может быть привлечено частное охрannое предприятие.

3.4.2. Взаимодействие и контактные лица

Контактные лица Службы управления и эксплуатации Комплекса для решения следующих вопросов:

Для взаимодействия со Службой управления и эксплуатации Комплекса в целом, Собственник/Арендатор обязан назначить одно или несколько ответственных лиц из числа сотрудников и предоставить данные об этих лицах в Службу управления и эксплуатацию Комплекса по установленной форме «Данные об ответственных лицах Собственника/Арендатора» (см. Приложение № 2).

Ответственное лицо Собственника/Арендатора должно быть оформлено приказом и обладать соответствующими полномочиями, иметь доверенность от Собственника/Арендатора на такие полномочия, а также представлять интересы Собственника/Арендатора в вопросах взаимодействия со Службой управления и эксплуатации Комплекса.

Ответственные лица должны обладать возможностью круглосуточной связи с сотрудниками Службы управления и эксплуатации Комплекса на случай возникновения чрезвычайных ситуаций.

Служба управления и эксплуатации Комплекса, в свою очередь, также должна обладать возможностью круглосуточной связью с Ответственными лицами Собственников/Арендаторами на случай возникновения чрезвычайных ситуаций.

Группы вопросов	Контактное лицо от Управляющей компании – ООО «Индастриал Сити «Есиново»
Договорные отношения, вопросы платежей, взаиморасчеты и т.д.	
Вопросы перепланировки помещений. Установка нового оборудования. Согласование различных изменений в конструкциях, оборудовании и системах.	
Юридические вопросы	
Снятие показаний приборов учета, прием заявок по текущему, аварийному и дополнительному обслуживанию	
Текущая эксплуатация. Работы по обслуживанию оборудования и систем	
Перерывы в предоставлении коммунальных услуг. Аварии и поломки оборудования.	



Вопросы допуска, безопасности, пропускного режима Производственно-складского комплекса «Индастриал Сити «Есипово»	
Дежурный телефон КПП	
Дополнительное обслуживание	

Для взаимодействия со Службой управления и эксплуатации Собственник обязан назначить одно или несколько ответственных лиц из числа сотрудников и предоставить данные об этих лицах в Службу управления и эксплуатацию.

Ответственное лицо Собственника должно обладать соответствующими полномочиями и иметь доверенность от Собственника на такие полномочия, а также представлять интересы Собственника в вопросах взаимодействия со Службой управления и эксплуатации. Ответственные лица должны обладать возможностью круглосуточной связи с сотрудниками Службы управления и эксплуатации на случай возникновения чрезвычайных ситуаций.

4. ПРОЦЕДУРА ЗАНЯТИЯ ПОМЕЩЕНИЙ, СТРОЕНИЙ

Собственники/Арендаторы получают право доступа в Строение, Помещение (Бокс) и в целом на территорию Комплекса, начиная с даты подписания Акта доступа и/или приема-передачи в соответствии с условиями заключенных с ними Договоров.

4.1. Допуск сотрудников

Перед въездом в Собственные/Арендруемые Строения, Помещения (Боксы), расположенные на территории Комплекса, для оформления пропусков Собственник/Арендатор обязан предоставить на почту Esipovo1kpp@vandex.ru (для первой очереди Индастриал Сити Есипово) и Esipovo2kpp@vandex.ru (для второй очереди Индастриал Сити Есипово) (для третьей очереди Индастриал Сити Есипово) (для четвертой очереди Индастриал Сити Есипово) заявки/списки на сотрудников с указанием ФИО сотрудников (для пешеходов) с указанием ФИО, гос. номера, марки автомобиля – для сотрудников проезжающих на автомобиле). Списки также передаются нарочно, за подписью ответственного лица Собственника/Арендатора и заверенные печатью (см. раздел 5). Сотрудникам Собственника/Арендатора, не имеющим транспортного средства выдается электронный пропуск (магнитная карта) для прохода через турникет, находящийся на КПП.

ВАЖНО!!! Собственник/Арендатор обязан своевременно уведомлять службу отдела контроля и обеспечения пропускного режима об увольнении сотрудников и аннулировании пропуска (магнитной карты), путем направления соответствующего списка на почту Esipovo1kpp@vandex.ru (для первой очереди Индастриал Сити Есипово) и Esipovo2kpp@vandex.ru (для второй очереди Индастриал Сити Есипово).

Добавление постоянных пропусков, не вошедших в первоначальный список, осуществляется путем направления дополнительного списка на почту Esipovo1kpp@vandex.ru (для первой очереди Индастриал Сити Есипово) и Esipovo2kpp@vandex.ru (для второй очереди Индастриал Сити Есипово) (для третьей очереди Индастриал Сити Есипово) (для четвертой очереди Индастриал Сити Есипово), а также передаются нарочно, за подписью ответственного лица Собственника/Арендатора и заверенные печатью. После регистрации резидента в программе ДОМИЛЕНД заказ пропусков осуществляется через программу ДОМИЛЕНД.

ВАЖНО!!!
Номера проезжающего автотранспорта должны быть пригодны для считывания системой!!!



4.2. Ввоз оборудования

В соответствии с Договором купли-продажи и/или Договора аренды в целях установки оборудования (стеллажей, производственного и компьютерного оборудования, мебели, средств связи и пр.) и проведению отделочных работ в собственных/арендованных помещениях Собственнику/Арендатору, в соответствии с положениями Договора купли-продажи и/или Договора аренды, может быть предоставлен доступ в помещения на период оснащения помещений.

Для нормальной организации доступа сотрудников и автотранспорта на территорию Комплекса, Собственник/Арендатор обязан заблаговременно предоставить в Службу управления и эксплуатации Заявки (см. Приложения № 1, 3, 4).

ВНИМАНИЕ!

Размещение отходов, явившихся результатом хозяйственной деятельности Собственника/Арендатора, производится Собственником/Арендатором самостоятельно. Собственник/Арендатор несет ответственность за своевременную транспортировку и вывоз отходов.

4.3. Размещение оборудования, перепланировка и отделка помещений

Работы по размещению оборудования, отделке помещений, а также любые другие виды ремонтных, отделочных работ и работ по установке оборудования выполняются Собственником/Арендатором за его счет в соответствии с положениями Договора купли/продажи и/или Договором аренды, а также раздела 5.



5. ПРАВИЛА ВНУТРЕННЕГО РАСПОРЯДКА И ПОВЕДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ Производственно-складского комплекса «Индастриал Сити «Есипово»

5.1. Организация доступа на территорию Производственно-складского комплекса «Индастриал Сити «Есипово»

Доступ на территорию Производственно-складского комплекса «Индастриал Сити «Есипово» производится через:

- Контрольно-пропускной пункт (КПП) для сотрудников и посетителей, который оборудован турникетом с системой СКУД для входа и выхода.

ВНИМАНИЕ!

В случае пожарной тревоги и эвакуации двери работают в режиме свободного прохода.

- Въезды для автотранспорта (ворота, шлагбаумы):

При въезде/выезде на территорию установлены автоматические шлагбаумы с системой распознавания номеров.

ВНИМАНИЕ!

Проход людей через въезды/выезды для автотранспорта строго запрещен.

5.2. Порядок проезда через КПП Производственно-складского комплекса «Индастриал Сити «Есипово»:

1. Собственник или арендатор помещений предоставляет на электронную почту Esipovo1kpp@yandex.ru (для первой очереди Индастриал Сити Есипово) и Esipovo2kpp@yandex.ru (для второй очереди Индастриал Сити Есипово) (для третьей очереди Индастриал Сити Есипово) (для четвертой очереди Индастриал Сити Есипово), а также официальным письмом сведения о транспортных средствах с указанием марки, госномера, ФИО водителя (см Приложение №1) для получения постоянного доступа на территорию Производственно-складского комплекса «Индастриал Сити «Есипово».

2. Для прекращения действия данного пропуска необходимо уведомить официальным письмом и на электронную почту Esipovo1kpp@yandex.ru (для первой очереди Индастриал Сити Есипово) и Esipovo2kpp@yandex.ru (для второй очереди Индастриал Сити Есипово) (для третьей очереди Индастриал Сити Есипово) (для четвертой очереди Индастриал Сити Есипово).

3. Проезд гостевых автомашин, такси, машин доставки, и т.п. разрешается по заявке собственника или арендаторов путем внесения на сайт esipovo1.ru (для Есипово-1, логин и пароль для каждого собственника или арендатора будет предоставлен дополнительно) и esipovo2.ru, esipovo3.ru, esipovo4.ru (для Есипово-2, 3, 4) - данных: марка автотранспортного средства, госномер, ФИО, с указанием периода пребывания на территории корпуса (не более 10 суток). Логин и пароль для входа на сайт и внесение данных для пропуска выдается разово. После получения логина и пароля резидент самостоятельно вносит данные на сайт (после регистрации Собственник/Арендатор обязан сменить пароль под которым будет происходить заказ и удаление пропусков из программы для соблюдения режима конфиденциальности). При входе на сайт под указанным логином и паролем появляется возможность добавить автомобиль путем заполнения формы (форма прилагается).



Добавить автомобиль

Форму для добавления автомобиля с полями для ввода:

- Имя автомобиля
- Марка автомобиля
- Цвет
- Модель (или номер)
- Год выпуска
- Дата начала действия
- Дата окончания действия

После регистрации резидента в программе ДОМИЛЕНД заказ пропусков осуществляется через программу ДОМИЛЕНД.

4. После внесения данных указанный автомобиль получает право проезда на территорию Производственно-складского комплекса «Индастриал Сити «Есипово». Временный пропуск имеет ограниченный срок действия по окончании которого автоматически аннулируется, при желании Собственник/Арендатор может удалить пропуск ранее указанного срока.

ВАЖНО!!!: Допуск на территорию комплекса разового (гостевого) автотранспорта, в том числе по доставке грузов и товаров, при отсутствии в Помещениях ответственных представителей Собственника/Арендатора не допускается!!!

Проезд через автоматический шлагбаум на территорию Производственно-складского комплекса «Индастриал Сити «Есипово» осуществляется в следующем порядке:

1. Транспортное средство с читаемыми номерами необходимо остановить непосредственно перед шлагбаумом не ближе, чем за 2 метра до стрелы шлагбаума

ВАЖНО!!!: движение без остановки запрещено!!!

2. Шлагбаум закрывается автоматически, необходимо дождаться полного закрытия стрелы шлагбаума после проезда следующего перед Вами автотранспорта.

ВАЖНО!!!: Проезд на запрещающий сигнал светофора запрещен.

3. Въезд осуществляется на разрешающий сигнал светофора.

4. При разрешающем сигнале светофора дождаться полного открытия стрелы шлагбаума для Вашего автотранспорта.

5. Проехать на территорию

6. Движение по полосе, предназначенной для выезда автотранспорта, запрещено.

7. Скорость передвижения по территории Комплекса составляет не более 10км/ч.

Проезд автотранспорта на территорию Комплекса производится путем автоматического считывания номеров автотранспорта, внесенным в базу согласно ранее поданным спискам Собственников/Арендаторов, которые располагаются в зоне визуальной видимости на автомобиле.

ДЕЖУРНЫЙ ТЕЛЕФОН КПП: 8-925-432-95-86 (КПП Есипово-1) – 8-929-592-03-00 (КПП Есипово-2), (КПП Есипово – 3), (КПП Есипово-4).

ВАЖНО!!! Номера автотранспорта должны быть чистыми для считывания системой!!!

Собственник или арендатор помещений обязаны ознакомить с правилами проезда через автоматический шлагбаум и движения по территории Производственно-складского комплекса «Индастриал Сити «Есипово» своих сотрудников и прибывающих к ним лиц.



При повреждении шлагбаума или иного ущерба, вызванного нарушением данных правил, ответственность за его ремонт несет собственник или арендатор помещения, к которому прибыло транспортное средство.

При повреждении имущества сотрудника Отдела контроля и обеспечения пропускного режима в присутствии нарушителя, сотрудника эксплуатирующей компании и представителя собственника или арендатора составляется акт о повреждении. В случае отказа от подписи акта или отсутствии представителей собственника или арендатора, делается соответствующая запись в акте. На основании акта эксплуатирующая компания сообщает стоимость компенсационных работ. Данный акт направляется Управляющей компанией в адрес Резидента или на эл.почту. К акту прилагается счёт на оплату со стоимостью компенсационных работ, счёт должен быть оплачен в течении 3 рабочих дней, в случае неоплаты доступ через КПП для собственников/арендаторов будет ограничен на усмотрение Службы управления и эксплуатации.

Описать так же повреждение иных объектов общей инфраструктуры: ограждение, сооружения, бордюры и т.д.

ВНИМАНИЕ!

В случае пожара, несчастных случаев и других чрезвычайных происшествий машины пожарной охраны, скорой медицинской помощи, аварийных служб и других специальных служб, а также сотрудников силовых структур пропускаются на территорию Производственно-складского комплекса «Индастриал Сити «Есипово» без пропуска.

Собственник Комплекса, сотрудники Службы управления и эксплуатации Комплекса не несут ответственности за сохранность грузов, оборудования и другого имущества Собственника на территории Производственно-складского комплекса «Индастриал Сити «Есипово».

5.3 Порядок прохода пешеходов на территорию Производственно-складского комплекса «Индастриал Сити «Есипово»

Проход на территорию Производственно-складского комплекса «Индастриал Сити «Есипово I» осуществляется через систему контроля управления доступом (далее по тексту СКУД), расположенную на КПП:

1. Собственник или арендатор помещений по электронной почте Esipovo1kpp@vandex.ru (для первой очереди Индастриал Сити Есипово) и Esipovo2kpp@vandex.ru (для второй очереди Индастриал Сити Есипово), а также официальным письмом предоставляет списки своих сотрудников (пешеходов) с указанием ФИО, на которых необходимо оформить постоянный пропуск (магнитная карта) на территорию.
2. Передача магнитной карты третьим лицам запрещена, вся ответственность на собственнике/арендаторе
3. Собственник или арендатор, к которому в пешем порядке прибывает посетитель, не имеющий постоянного пропуска, должен заблаговременно отправить заявку на сайт esipovo1.ru и esipovo2.ru (логин и пароль будет предоставлен дополнительно) с указанием ФИО, номера Помещения, периода пребывания на территории Помещения (не более 10 суток). После входа на сайт под указанным логином и паролем появляется возможность добавить данные посетителя путем заполнения формы (форма прилагается).



4. Для входа/выхода на территорию Производственно-складского комплекса «Индастриал Сити «Есипово» сотрудник, имеющий магнитную карту, осуществляет вход/выход через КПП Производственно-складского комплекса «Индастриал Сити «Есипово» с обязательным прикладыванием ее к считывающему устройству.
5. Посетители не имеющие постоянного пропуска проходят на территорию Производственно-складского комплекса «Индастриал Сити «Есипово» через систему СКУД. При проходе через КПП посетитель обязан предъявить документ, удостоверяющий личность (паспорт, водительское удостоверение).
6. После предъявления документа, удостоверяющего личность, при наличии заявки, данные посетителя вносятся в журнал и осуществляется его проход на территорию Производственно-складского комплекса «Индастриал Сити «Есипово».
7. Магнитные карты - смарт-карта Mifare 1K, ISO SmartTec (арт. ST-PC020MF) или полный аналог других производителей приобретаются за счет собственника или арендатора помещений.
8. Для прекращения действия магнитного пропуска необходимо уведомить официальным письмом и на электронную почту Esipovo1kpp@yandex.ru (для первой очереди Индастриал Сити Есипово) и Esipovo2kpp@yandex.ru (для второй очереди Индастриал Сити Есипово).

Ответственное лицо Собственника получает пропуска под расписку в службе контроля и обеспечения пропускного режима.

О нахождении на территории посторонних лиц Собственник обязан сообщать в Службу контроля и обеспечения пропускного режима (охраннику) на КПП по тел. 8-925-432-95-86 или начальнику службы контроля и обеспечения пропускного режима по тел. 8-925-945-70-73

После регистрации резидента в программе ДОМИЛЕНД заказ пропусков осуществляется через программу ДОМИЛЕНД.

ВНИМАНИЕ!

Сотрудники Службы контроля и обеспечения пропускного режима имеют право проверять металлодетектором, а при необходимости, осматривать сумки, портфели и пакеты посетителей.

Для пропуска внезапно прибывших гостей и урегулирования спорных вопросов использовать следующие контактные телефоны и адреса электронной почты:

Спорные и проблемные вопросы пропускного режима	
---	--



ВНИМАНИЕ!

Запрещается проносить на территорию Комплекса оружие, взрывчатые, легковоспламеняющиеся, горючие вещества, прочие опасные материалы и предметы.

Сотрудники Отдела контроля и обеспечения пропускного режима имеют право запретить проход на территорию любому лицу, у которого будут обнаружены запрещенные к вносу предметы.

5.4. Правила парковки

В соответствии с положениями Договора купли/продажи, в том числе Договором на оказание услуг по управлению и эксплуатации, Собственникам предоставляются парковочные места для грузовых и легковых автомобилей в пределах кадастровых границ своего земельного участка, принадлежащего Собственнику/арендатору перед АБК и производственно-складским помещением.

4.5.1. Постановка грузового автотранспорта под погрузку/выгрузку

При осуществлении погрузки/выгрузки водитель устанавливает автомобиль к погрузочному доку, указанному ответственным лицом Собственника, выключает двигатель и устанавливает противооткатные башмаки. Допуск автотранспорта на погрузку/разгрузку только при присутствии представителя собственника/арендатора. При этом контакт автомобиля и резиновых буферов погрузочных доков не допускается.

ВНИМАНИЕ!

Собственник несет ответственность за постановку автомобилей к погрузочным докам.

Собственник должен принимать все необходимые меры для обеспечения сохранности оборудования погрузочных доков.

В случае повреждения оборудования погрузочных доков при осуществлении погрузки/выгрузки автотранспорта, Собственник должен в кратчайший срок за свой счет произвести ремонт поврежденного оборудования погрузочных доков.

ВАЖНО!!!: Допуск на территорию комплекса разового (гостевого) автотранспорта, в том числе по доставке грузов и товаров, при отсутствии в Помещениях ответственных представителей Собственника/Арендатора не допускается!!!



5.5.2. Парковка автотранспорта

Грузовой автотранспорт, в период ожидания погрузки/выгрузки, по указанию ответственного лица Собственника, размещается на парковочных местах Собственника. Допуск автотранспорта на погрузку/разгрузку только при присутствии представителя собственника/арендатора.

ВНИМАНИЕ!

Во время стоянки автотранспорта на парковочном месте водителям и сопровождающим лицам запрещается курение (в том числе и в кабине) и использование открытого огня (газовые плиты, примусы и прочее).

Легковой автотранспорт сотрудников (работников) Собственников размещается на предоставленных Собственником парковочных местах.

ВНИМАНИЕ!

Передвижение транспорта по территории производится согласно разметке, знакам и указателям, установленным на всей территории Комплекса, в соответствии с установленным скоростным режимом (10 км/ч).

При нарушении правил парковки и передвижения по территории Комплекса сотрудник Службы контроля и обеспечения пропускного режима имеет право потребовать устранить нарушение.

В случае трех нарушений правил парковки и передвижения по территории Комплекса одним водителем, этот водитель может быть лишен права доступа на территорию.

Служба управления и эксплуатации не несет ответственность за сохранность, порчу или утрату автомобилей, а также за сохранность имущества, находящегося в автомобилях Собственника, включая ущерб, причиненный неправомерными действиями третьих лиц, за исключением тех случаев, когда кража, угон, утрата либо ущерб автомобилю и/или имуществу, находящемуся в автомобиле Собственника, сотрудника или посетителя Собственника, были совершены или причинены непосредственно сотрудниками Службы управления и эксплуатации, и эта вина доказана Собственником в установленном действующим законодательством порядке.

5.5.3. Правила пользования парковкой на территории Комплекса

Арендатор обязан соблюдать следующие правила парковки автомобилей:

1. Парковать автомобили только на парковочных местах, определенных Договором купли/продажи.
2. При движении по территории Комплекса не превышать разрешенную скорость 10 км/ч. Движение осуществлять только с включенным ближним светом.
3. Сообщать дежурному сотруднику Службы контроля и обеспечения пропускного режима или Службы управления и эксплуатации Комплекса о любых повреждениях, нанесенных автомобилю.
4. Информировать Службу управления и эксплуатации Комплекса всех подозрительных лиц и неопознанных автомобилей, замеченных на парковке.
5. Не оставлять автомобили в нерабочем состоянии на территории Комплекса.
6. Категорически запрещается осуществлять мытье и ремонт автотранспорта (вне зависимости от его сложности) на территории Комплекса.

Собственник несет полную ответственность за пользование парковочными местами. В случае если парковочное место занято автомобилем, прибывшим не в адрес Собственника, которому предоставлено данное парковочное место, Собственник самостоятельно предпринимает меры по освобождению парковочного места. О каждом таком случае Собственник обязан уведомить Службу управления и эксплуатации.



При проезде на территорию комплекса может быть ограничен въезд автотранспорта, если на парковке резидента уже находится максимальное количество автотранспорта для его Помещения.

ВНИМАНИЕ!

Пользование парковочными местами, не предоставленными Собственнику по Договору купли/продажи запрещается!

Мойка, ремонт и техническое обслуживание транспортных средств на территории Комплекса запрещаются!

Парковка грузовых или легковых автомобилей вне парковочных мест запрещается!

Проезды вдоль стороны Зданий, противоположной стороне, на которой расположены погрузочные доки являются пожарными проездами. Пользование пожарными проездами категорически запрещено. Эти проезды предназначены только для передвижения автомобилей пожарной охраны. Движение осуществляется согласно Транспортной схеме – см. Приложение № 10. Пожарные проезды могут располагаться в других местах Комплекса в соответствии с генеральным планом участка.

Собственник несет ответственность за убытки и ущерб, нанесенные имуществу Собственнику Комплекса или третьих лиц транспортными средствами своих работников и/или посетителей.

Арендатор, по требованию Службы управления и эксплуатации, обязан немедленно перемещать автомобили в случае технического обслуживания или ремонта инфраструктуры.

4.6. Безопасность

5.6.1. Противопожарная безопасность

Строения, Помещения (Боксы) и территория Комплекса, оборудованы системами пожарной сигнализации и средствами пожаротушения согласно проекту.

В Диспетчерском пункте Службы управления и эксплуатации Комплекса, расположенной в АБК установлен пульт пожарной сигнализации и организовано 24 часовое дежурство. На пульт выводится информация о состоянии автоматической системы пожарной сигнализации (далее – АУПС), а также диспетчерская информация от основных объектов инфраструктуры (газовые котельные, ТП, ИТП).

Дежурный персонал контролирует пульт на КПП Комплекса. При срабатывании системы пожарной сигнализации дежурный персонал уведомляет об этом собственника Помещения и вызывает пожарную бригаду и МЧС.

Уполномоченные представители Службы управления и эксплуатации проводят обследования инфраструктуры на предмет соблюдения действующих норм и правил пожарной безопасности.

Собственник/Арендатор несет ответственность в соответствии с действующим законодательством за нарушение правил пожарной безопасности, невыполнение предписаний и постановлений должностных лиц органов государственного пожарного надзора или создание препятствий для их деятельности работниками или посетителями Собственника/Арендатора.

Сотрудники службы контроля и обеспечения пропускного режима и Сотрудники службы технической эксплуатации в момент приезда пожарных расчетов МЧС, в случае возникновения пожара, показывают пути проезда к месту возникновения пожара, места расположения пожарных гидрантов, а в случае необходимости сопровождают машины МЧС.

ВНИМАНИЕ!

Деятельность Собственника/Арендатора на территории Комплекса должна осуществляться при строгом соблюдении требований Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ (ред. от 01.03.2023)



"Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" (далее – «Технический регламент»), требований нормативных документов по пожарной безопасности.

Собственник/Арендатор обязан передать в Службу управления и эксплуатации заверенную копию приказа о назначении лица, ответственного за пожарную безопасность, ответственного за электрохозяйство.

Схема расположения ручных пожарных извещателей, план эвакуации, план места сбора, схема расположения средств пожаротушения и прочие документы по обеспечению пожарной безопасности должны быть доведены ответственным за пожарную безопасность Собственника/Арендатора до всех работников Собственника/Арендатора.

В случае возникновения пожара сотрудник Собственника/Арендатор обязан включить пожарный извещатель.

В иных случаях включение ручных пожарных извещателей КАТЕГОРИЧЕСКИ ЗАПРЕЩАЕТСЯ. Собственник/Арендатор несет ответственность по возмещению ущерба Компании за последствия ложного включения пожарных извещателей.

5.6.2. Приказы об ответственных и дежурных лицах

ВНИМАНИЕ!

В Строении/Помещении/Боксе Собственника/Арендатора, должны находиться сотрудники Собственника/Арендатора, отвечающие за безопасность Помещения (Бокса) в целом в соответствии с режимом работы в Помещении (Боксе).

Ежегодно в Службу управления и эксплуатации передаются приказы:

- об ответственном за электрохозяйства
- об ответственном лице за пожарную безопасность
- о назначении ответственного лица за осуществление доступа Управляющего на Объекты
- об ответственном лице, отвечающем за безопасную эксплуатацию инженерных систем.

5.6.3. Эвакуация

В случае возникновения пожара, каждый сотрудник (работник) и посетитель Собственника/Арендатора обязан немедленно покинуть Помещение через ближайший эвакуационный выход.

Расположение эвакуационных выходов, средств первичного пожаротушения, средств оповещения о пожаре указано на планах эвакуации Строения/Помещения (Бокса), устанавливаемых Собственником/Арендатором и утвержденных ответственным лицом Собственника/Арендатора.

Все работники Собственника/Арендатора в случае эвакуации должны собраться на месте сбора (обозначенное специальной табличкой заранее определенное место, расположенное на достаточном удалении от Зданий). Место сбора определяется ответственным за пожарную безопасность Собственника/Арендатора и согласовывается Службой управления и эвакуации.

Планы расположения наружных гидрантов для пожаротушения находятся в КПП каждой очереди и отмечены на строениях специальными знаками.

5.6.4. Соблюдение норм и правил пожарной безопасности

Производственно-складские помещения предназначены для хранения материальных ценностей и организации производства в соответствии с имеющейся категорией помещений, определенной Договором купли/продажи или аренды, в том числе Договором на оказание услуг по управлению и эксплуатации.

Ограничения по складированию товара, организации производства обуславливается соблюдением мер пожарной безопасности.



При организации деятельности в Строении/Помещении (Боксе) Резиденты обязаны соблюдать требования пожарной безопасности с подтверждением категоричности Помещений и выполнением мероприятий по пожарной безопасности.

При этом должны соблюдаться нормальные условия для работы систем противопожарной защиты.

ВНИМАНИЕ!

Любые изменения систем пожарной сигнализации, оповещения о пожаре, систем пожаротушения, электроснабжения Помещений должны производиться только после согласования с управляющей компанией и силами организации, имеющей соответствующие допуски/лицензии/СРО со сдачей работ и исполнительной документации в управляющую компанию.

5.6.5. Охрана территории Комплекса

Служба управления и эксплуатации обеспечивает:
Контроль периметра;
Контроль мест общего пользования на территории;
Режим доступа на территорию.

За охрану Собственных помещений и хранимых в них материальных ценностей, ответственность несет Собственник.

Для защиты от несанкционированного доступа на территорию Производственно-складского комплекса «Индастрнал Сити «Есипово» по периметру ограждения установлена система видеонаблюдения.

ВНИМАНИЕ!

Запрещается использовать Собственные/арендуемые помещения для проживания.

Детям в возрасте до 14 лет запрещено находится на территории Производственно-складского комплекса «Индастрнал Сити «Есипово» без сопровождения взрослых.



5.7.1. Видеонаблюдение

Наблюдение за территорией Мест Общего Пользования и периметром может вестись с помощью видеокамер.

5.7.2. Режим доступа

Режим доступа на территорию осуществляет Служба контроля и обеспечения пропускного режима.

ВНИМАНИЕ!

Служба управления и эксплуатации Технопарка Есипово просит всех работников Собственников /Арендаторов проявлять бдительность и немедленно информировать сотрудников службы контроля и обеспечения пропускного режима или обо всех подозрительных лицах, подозрительных предметах, автомобилях и пр., замеченных на территории Технопарка.

Вызов сотрудников Службы контроля и обеспечения пропускного режима может быть осуществлен в т.ч. с привлечением Сменного менеджера Собственника.

5.8. Организация и проведение ремонтных работ

5.8.1. Текущий ремонт и/или проверка оборудования, находящегося в зоне ответственности Собственника

Текущий ремонт или проверки оборудования, находящегося в зоне ответственности Собственника проводятся собственными силами Собственника/Арендатора (подрядными организациями, привлекаемые Собственником/Арендатором) или Службой управления и эксплуатации, и должны соответствовать требованиям законодательства РФ в отношении данной деятельности, в т.ч. СНиП, требованиям пожарной безопасности, электробезопасности, нормам охраны труда, и пр.

В части проверки систем АУПС Собственник/Арендатор, представитель собственника, должен заранее (не менее чем за 2 дня) поставить службу эксплуатации письменно в известность.

5.8.2. Ремонтные работы (капитальный ремонт), установка оборудования, находящихся в зоне ответственности Собственника/Арендатора, согласно технологическому проекту

Все ремонтные работы (капитальный ремонт), проводимые Собственниками/Арендаторами на территории Комплекса, в том числе установка оборудования, в рамках технологического проекта, проводятся собственными силами Собственника/Арендатора (подрядными организациями, привлекаемые Собственником/Арендатором) или Службой управления и эксплуатации и должны соответствовать требованиям законодательства РФ в отношении данной деятельности, в т.ч. СНиП, требованиям пожарной безопасности, электробезопасности, нормам охраны труда, и пр.



Предполагаемый план изменений в помещениях Собственника/Арендатора, в том числе расстановка или установка нового оборудования, в рамках технологического проекта, должен быть одобрен Службой управления и эксплуатации в письменном виде, согласован и утвержден в установленном законодательством порядке. Согласия Управляющего, предоставляемые Собственнику/арендатору в соответствии с условиями настоящего Договора не заменяют собой получение собственником/арендатором соответствующей разрешительной документации, необходимых разрешений и согласований государственных, муниципальных и/или надзорных органов (если они требуются в соответствии с действующим законодательством РФ). Собственник/арендатор обязуется соблюдать действующее законодательство РФ, строительные нормы, правила противопожарной безопасности, техники безопасности и охраны труда и несет полную самостоятельную ответственность за соответствие выполняемых работ действующему законодательству Российской Федерации. Собственник/Арендатор обязан передать в Службу управления и эксплуатации на рассмотрение и одобрение сведения о подрядчиках, которые будут выполнять работы. Подрядчики предоставляют в Службу управления и эксплуатации документы на право выполнения работ, лицензии, сертификаты на применяемые материалы, проекты, согласованные в соответствующих государственных инстанциях, страховой полис и другие сведения, которые могут быть затребованы Службой управления и эксплуатации.

Данное положение необходимо применить ко всем работам, которые могут проводиться в Помещении, включая установку слаботочных и силовых линий, оборудования, электрических приборов, а также в отношении работ, влияющих на состояние полов, стен, окон, отделки, основных несущих конструкций и кровли Строений, а также оборудования, электрических приборов, находящихся в арендуемых помещениях и в строении в целом, в том числе, оборудование в рамках технологического проекта.

ВНИМАНИЕ!

Арендатор Помещения может проводить любые работы в арендуемом Помещении только после письменного согласования Собственника Помещения.

Правила организации и проведения работ, а также поведения подрядной организации Собственника отражены в Приложении № 7.

В случае необходимости Собственник/Арендатор может привлечь для проведения технического обслуживания, устранения неисправностей, ремонтные и прочие работы Службу управления и эксплуатации.

Заявка на проведение технического обслуживания, устранение неисправностей, ремонтные и прочие работы по, оформляется и в тех случаях, когда Собственник проводит работы в Местах общего пользования и у целом на территории Производственно-складского комплекса «Индастриал Сити «Есипово».

ВНИМАНИЕ!

Запрещается производить работы, которые могут причинить ущерб материалам, конструкциям и оборудованию, входящим в стандартную комплектацию Зданий и Помещений.

Проводить работы, связанные с открытым огнем, применением вредных, ядовитых или выделяющих неприятный запах веществ, а также другие опасные работы без предварительного согласования со Службой управления и эксплуатации - запрещено.

Выход на кровлю без разрешения Службы управления и эксплуатации категорически запрещен!!!

Все ремонтные работы, перепланировки не должны нанести ущерб общим коммуникациям здания и не должны создаваться какие-либо препятствия для доступа и их обслуживания.

5.9. Обращение с отходами производства и потребления на территории Комплекса



Ответственность за обращение с отходами (вывоз, размещение, утилизация и пр.) производства и потребления (упаковка, строительный мусор, пищевых отходов и пр.) возлагается на Собственника/Арендатора.

Собственник/Арендатор обязан организовать сбор отходов ТБО в специальные контейнеры. Для сбора ТБО 4-го класса опасности на территории Комплекса установлены специальные контейнеры – Собственники/Арендаторы пользуются данными контейнерами для сбора ТБО при этом оплачивают услуги по организации вывоза ТБО Управляющей компании по формуле $C \cdot T \cdot 0,114 \cdot 1,14 / 12$ (где С - площадь помещения, Т- тариф, 0,114 - норматив накопления мусора в м3 в соответствии с разделом 2 таблицы Распоряжения Министерства ЖКХ МО от 20.09.2021 № 431-РВ, 1,14 коэффициент накопления мусора на м2 в год).

Организация вывоза иного мусора (промышленного/производственного/иного мусора кроме ТБО 4-го класса опасности) Управляющей компанией не производится, специальных мест под складирование иного мусора (кроме ТБО) не выделяется. Организация вывоза и утилизации иного мусора (кроме ТБО) Собственником/арендатором организовывается самостоятельно с соблюдением всех норм и правил в области обращения с отходами.

При организации сбора отходов, Собственник/Арендатор должен руководствоваться правилами обращения с отходами и не допускать попадания в контейнер токсичных отходов, люминесцентных ламп и прочего.

ВНИМАНИЕ!

Нарушение указанных правил влечет наложение штрафа в размере затрат Управляющей компании на вывоз и утилизацию мусора, произведенного с нарушением данных правил. Если Собственник/арендатор не производит оплату штрафа в течение 5 рабочих дней (штраф подлежит выставлению отдельным счетом по договору на оказание услуг по управлению и эксплуатации), Собственнику/арендатору будет приостановлено оказание услуг по договору, включая проезд через КПП.

5.10. Курение на территории Производственно-складского комплекса «Индастриал Сити «Есипово»

Курение разрешено строго в специально оборудованных и согласованных со Службой управления и эксплуатации местах.

ВНИМАНИЕ!

Курение вне отведенных мест на территории «Индастриал Сити «Есипово» категорически запрещено.

5.11. Правила фото- и видеосъемки

ВНИМАНИЕ!

Все виды съемки в Местах Общего Пользования могут производиться с учетом норм и правил действующего законодательства РФ.

5.12. Правила установки дополнительного оборудования Собственниками

Собственник/арендатор не имеет права устанавливать, монтировать или присоединять к внешним и внутренним частям здания любые предметы, включая осветительные приборы, камеры системы видеонаблюдения, дополнительное оборудование, системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха, дверные звонки, антенны, флаги, спутниковые тарелки, таблички, вывески, указатели, а также другое оборудование без предварительного письменного согласия Управляющего, и должны соответствовать требованиям законодательства РФ в отношении данной деятельности, в т.ч. СНиП, требованиям пожарной безопасности, электробезопасности, нормам



охраны труда, и пр. Согласования Управляющего, предоставляемые собственнику/арендатору в соответствии с условиями настоящих правил не заменяют собой получение собственником/арендатором соответствующей разрешительной документации, необходимых разрешений и согласований государственных, муниципальных и/или надзорных органов (если они требуются в соответствии с действующим законодательством РФ). Собственник/арендатор обязуется соблюдать действующее законодательство РФ, строительные нормы, правила противопожарной безопасности, техники безопасности и охраны труда и несет полную самостоятельную ответственность за соответствие выполняемых работ действующему законодательству Российской Федерации

Установка любых информационных материалов, видимых с территории Мест общего пользования должна быть согласована с Управляющим в письменном виде.

5.13. Установка оборудования, прокладка инженерных сетей, находящихся в зоне ответственности Собственников/Арендаторов

Все ремонтные работы, установка оборудования, прокладка внеплощадочных инженерных сетей проводимые Собственниками на территории Производственно-складского комплекса «Индастриал Сити «Есипово», должны быть заранее согласованы с Управляющим, и должны соответствовать требованиям законодательства РФ в отношении данной деятельности, в т.ч. СНиП, требованиям пожарной безопасности, электробезопасности, нормам охраны труда, и пр. Согласования Управляющего, предоставляемые собственнику/арендатору в соответствии с условиями настоящих правил не заменяют собой получение собственником/арендатором соответствующей разрешительной документации, необходимых разрешений и согласований государственных, муниципальных и/или надзорных органов (если они требуются в соответствии с действующим законодательством РФ). Собственник/арендатор обязуется соблюдать действующее законодательство РФ, строительные нормы, правила противопожарной безопасности, техники безопасности и охраны труда и несет полную самостоятельную ответственность за соответствие выполняемых работ действующему законодательству Российской Федерации

5.14. Требования по экологии и производственной санитарии

Собственник самостоятельно получает в территориальном управлении Роспотребнадзора санитарное заключение на соответствие вида деятельности в собственных помещениях (при необходимости).

Собственник обязан эксплуатировать собственные организованные площадки для сбора отходов в соответствии с санитарно – гигиеническими требованиями и нормами с учетом правил сбора мусора, указанных в п. 5.9 настоящего положения.

Собственник/Арендатор обязан осуществлять сбор отходов в технически исправные контейнеры, не допускать возгорания содержимого контейнеров и их переполнения. В случае обнаружения возгорания контейнеров – принять необходимые меры к ликвидации возгорания и немедленно сообщить об этом Диспетчеру.

Контейнеры для отходов должны располагаться на строго определенных местах, определенных проектом и согласованных со Службой управления и эксплуатации. Собственник/Арендатор обязан содержать эти места в чистоте и порядке.

В соответствии с требованиями Приказа Федеральной службы по экологическому, технологическому надзору №703 от 19.10.2007, Компания может предоставить Собственнику/Арендатору право размещать отходы Собственника/Арендатора на собственных территориях, а также право включения Собственника/Арендатора в свой проект ПНООЛР.

В случае если Собственнику/Арендатору будет предоставлено право включения в Проект ПНООЛР Компании, и Собственник воспользуется этим правом, то Собственник предоставляет Компании заявку в письменном виде, а также пояснительную записку (описание вида деятельности с детализацией количества и качества отходов производства с указанием технологических процессов, в результате которых эти отходы образуются) на бланке хозяйствующего субъекта, за подписью ответственного лица и печатью организации.



В случае если Собственник принимает на себя обязательства самостоятельно осуществлять деятельность по обращению с отходами, то он предоставляет Компании необходимые документы, подтверждающие эти обязательства, а также копию свидетельства постановки на учет плательщика платы за негативное воздействие на окружающую среду или указание конкретных сроков постановки на учет в территориальных органах Федеральной Службы по экологическому, технологическому и атомному надзору, как плательщик платы за негативное воздействие на окружающую среду.

В случае если Собственник принимает на себя обязательства самостоятельно осуществлять деятельность по обращению с отходами, он обязан самостоятельно провести следующие виды работ:

- разработать проект ПНООЛР и согласовать его в Ростехнадзоре;
- самостоятельно получить лицензии на размещение отходов в Ростехнадзоре;
- заключить договор на вывоз производственных отходов, размещение и утилизацию производственных отходов с организацией, имеющей право на ведение данного вида деятельности;

В соответствии с санитарными правилами СП 3.5.3.1129-02 Арендатор обязан самостоятельно организовывать и проводить дератизационные и дезинсекционные работы на арендуемых площадях.



Собственник обязан предоставить в Службу управления и эксплуатации документальное подтверждение о проведении таких работ (отметку о проведении дератизационных и дезинсекционных работ в санитарном паспорте предприятия).

5.15. Требования по охране труда и технике безопасности

Обеспечение безопасных условий производства работ в Помещениях в целом и Местах общего пользования и в целом по Производственно-складскому комплексу «Индастриал Сити «Есипово», сотрудниками Собственника и подрядными организациями, привлечёнными Собственником, возлагается на Собственника.

5.16. В процессе использования помещений и эксплуатации оборудования Собственникам категорически запрещается:

1. Препятствовать сотрудникам Службы управления и эксплуатации выполнять свои должностные обязанности;
 2. Производить какие-либо работы с системой пожарной сигнализации, пожаротушения и оповещения без согласования с Управляющим;
 3. Производить какие-либо работы, связанные с нарушением целостности строительных конструкций, элементов и систем Здания без согласования с Управляющим;
 4. Подключать к системе электроснабжения дополнительное оборудование вне рамок технологического проекта без согласования с Управляющим.
- Согласования Управляющего, предоставляемые собственнику/арендатору в соответствии с условиями настоящих правил не заменяют собой получение собственником/арендатором соответствующей разрешительной документации, необходимых разрешений и согласований государственных, муниципальных и/или надзорных органов (если они требуются в соответствии с действующим законодательством РФ). Собственник/арендатор обязуется соблюдать действующее законодательство РФ, строительные нормы, правила противопожарной безопасности, техники безопасности и охраны труда и несет полную самостоятельную ответственность за соответствие выполняемых работ действующему законодательству Российской Федерации
5. Загромождать пожарные проходы;
 6. Загромождать или перекрывать доступ к:
 - 6.1. пожарным кранам;
 - 6.2. пожарным датчикам и извещателям;
 - 6.3. электрическим щитам и пультам управления системами освещения, отопления, вентиляции, погрузочными доками;
 - 6.4. задвижкам, кранам, запорно-регулирующей арматуре на всех трубопроводах.
 7. Нарушать требования инструкций по эксплуатации оборудования.
 8. Категорически не допускается сливать в систему хозяйственно-бытовой канализации пищевые, технологические и любые другие отходы, а также любые жидкости, которые могут вызвать засорение канализационных труб, порчу оборудования, содержащие горючие или ядовитые вещества, или же могущие при соединении с другими веществами образовывать ядовитые или горючие соединения.
 9. Небрежно относиться к арендованному имуществу.

ВНИМАНИЕ!

В случае невыполнения вышеуказанных требований при возникновении аварийной ситуации или проведении ремонтных работ, Собственник будет нести полную материальную ответственность за возможный ущерб!!!

6. ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ СИСТЕМЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ, УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ КОМПЛЕКСА

а. Инженерно-технические системы



Все корпуса оснащены современным оборудованием и системами контроля. Контроль за всеми системами жизнеобеспечения помещений, Здания и Комплекса в целом осуществляется силами Службы управления и эксплуатации Комплекса, а также службой эксплуатации Собственников, располагаемой в помещениях Собственника.

Дополнительный контроль за системами АУПС для проведения совместных мероприятий по предотвращению и тушению пожара, осуществляется в помещении Диспетчерской службы, расположенной в КПП.

Разграничение эксплуатационной ответственности при эксплуатации и обслуживании инженерных систем и сооружений Комплекса, общей инфраструктуры отражается в отдельных приложениях к Договору купли/продажи и Договору на оказание услуг по управлению и эксплуатации.

Отдел технической эксплуатации проводит регулярное обслуживание и проверки инженерных систем и оборудования Мест общего пользования.

ВНИМАНИЕ!

Основная часть работ по обслуживанию и/или проверок оборудования проводится в технических помещениях. Однако часть работ по проверке электрического и механического оборудования проводится в офисных, производственно-складских помещениях Собственников (например, осмотр и измерения в электрических щитах, пр.).

Дежурная смена Службы технической эксплуатации находится на территории согласно графика работы.

В случае обнаружения какой-либо технической неисправности или других чрезвычайных ситуаций, сотрудники Службы технической эксплуатации имеют право войти в помещения Собственник в сопровождении ответственного лица Собственника (Службы управления и эксплуатации Собственника), а при отсутствии их, в случае экстренной необходимости, воспользовавшись дополнительным комплектом ключей из опечатанного конверта/тубуса.

Собственник Комплекса, в рамках подписанного Договора купли/продажи и Договора на оказание услуг по управлению и эксплуатации, обеспечивает предоставление Собственнику коммунальных услуг – электроснабжение, теплоснабжение (газоснабжение), водоснабжение, водоотведение, канализацию.

Служба управления и эксплуатации обязана заблаговременно оповестить Собственника о приостановке предоставления коммунальных услуг, однако он не несет ответственности за какой-либо ущерб, который может быть причинен Собственнику такой приостановкой, за исключением случаев, определенных Договором купли/продажи и Договором на оказание услуг по управлению и эксплуатации и законодательством РФ

в. Телекоммуникационные услуги

На территории предоставляются телекоммуникационные услуги.

Арендаторы самостоятельно заключают договор с провайдером на предоставление телекоммуникационных услуг.

ВНИМАНИЕ!

Самостоятельная установка Арендатором внешних штепс и другого телекоммуникационного оборудования без получения письменного разрешения Службы управления и эксплуатации запрещена.



Заявка на постоянные пропуска

Компания:

Подпись и фамилия ответственного лица компании:

M.II.



Приложение № 2

НА ОФИЦИАЛЬНОМ БЛАНКЕ

ДАННЫЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННЫХ ЛИЦАХ СОБСТВЕННИКА/АРЕНДАТОРА

Группы вопросов	Контактное лицо Собственника/Арендатора	Контактная информация
Данные об ответственном лице за пожарную безопасность		
Данные об ответственном лице за электрохозяйство		
Данные об ответственном лице за осуществление доступа Управляющего на Объекты		
Данные об ответственном лице, отвечающем за безопасную эксплуатацию инженерных систем Объектов		
Данные о лице, уполномоченном подписывать документы от резидента по вопросам исполнения обязательств по договорам на оказание услуг по управлению и эксплуатации		



Приложение № 3

НА ОФИЦИАЛЬНОМ БЛАНКЕ

**ОБРАЗЕЦ ЗАЯВКИ
НА ПРОПУСКА СОТРУДНИКОВ СОБСТВЕННИКА/АРЕНДАТОРА**

Дата подачи заявки:

Компания:

№	Модель машины	Номер машины	Номер парковочного места	Фамилия водителя
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				

Подпись и фамилия ответственного лица компании:

М.П.



Приложение № 4

**ТРЕБОВАНИЯ ПО ОХРАНЕ ТРУДА И ТЕХНИКЕ БЕЗОПАСНОСТИ ПРИ
ПРОИЗВОДСТВЕ РАБОТ**

1. Настоящие требования разработаны в соответствии с действующими на территории Российской Федерации нормативными правовыми актами по охране труда и определяют взаимоотношения между Собственником/Арендатором и Компанией в процессе производства различных работ Собственником/Арендатором и его подрядными организациями, а также меры, обеспечивающие их безопасное выполнение.
2. Работники Собственника/Арендатора обязаны до начала производства работ на площадях Собственника/Арендатора (в том числе и выделенных местах для стоянки транспортных средств на территории Комплекса) и местах общего пользования, ознакомиться с настоящими Требованиями.
3. Собственник/Арендатор должен проводить работы в соответствии с установленными законами РФ техническими, эксплуатационными, санитарными правилами эксплуатации оборудования и инженерных систем, а также соблюдать все его положения в части охраны труда и техники безопасности.
4. Работники Собственника/Арендатора и работники привлеченных подрядных организаций должны выполнять работы под техническим контролем ответственного лица Собственника/Арендатора.
5. Ответственность за безопасную организацию работ, на площадях Собственника/Арендатора, общей инфраструктуры Комплекса и соблюдение требований безопасности работниками привлеченных подрядных организаций для проведения работ на территории Собственника/Арендатора возлагается на Собственника/Арендатора. Подрядные организации выполняют работы под руководством ответственного лица Собственника/Арендатора.
6. Собственник/Арендатор несет ответственность за выполнение правил пожарной безопасности, правил дорожного движения, правил техники безопасности прибывшими в адрес Собственника/Арендатора посетителями, находящимися на площадях Собственника/Арендатора и общей инфраструктуры Комплекса.
7. Все травмоопасное оборудование Компании передается Собственнику/Арендатору по акту приема - передачи, в котором указываются все технические характеристики оборудования, правила его эксплуатации и обслуживания (отдельным эксплуатационным паспортом).
8. Собственник/Арендатор обязан назначить приказом ответственных лиц за соблюдение правил по охране труда и технике безопасности, за организацию погрузочно – разгрузочных работ, работ на высоте в пределах Строений, Помещений (Боксов), а в случае необходимости в пределах Комплекса.
9. Собственник/Арендатор обязан проводить необходимые инструктажи и обучение работников, а также допускать их к самостоятельной работе в соответствии с правилами, нормами и требованиями техники безопасности, регламентированными соответствующими документами. Лица, выполняющие работы, к которым предъявляются повышенные требования по охране труда и технике безопасности, обязаны быть обучены и аттестованы (грузчики, водители, водители погрузчиков, лица, выполняющие работы на высоте и т. д.) и иметь соответствующие удостоверения.
10. Во исполнение требований законодательства Об утверждении перечней вредных и (или) опасных производственных факторов и работ, при выполнении которых проводятся обязательные предварительные и периодические медицинские осмотры (обследования), и порядка проведения обязательных предварительных и периодических медицинских осмотров (обследований)

85



работников, занятых на тяжелых работах и на работах с вредными и (или) опасными условиями труда, лица, выполняющие работы, к которым предъявляются требования данного приказа, обязаны пройти медицинское обследование и иметь на руках медицинское заключение.

11. Во исполнении межотраслевых правил по охране труда при производстве погрузо – разгрузочных работ и размещении, к этим работам предъявляются следующие требования:

11.1. К месту производства погрузочно – разгрузочных работ и к оборудованию не допускаются лица, не имеющие прямого отношения к этим работам.

11.2. Погрузочно-разгрузочные площадки должны содержаться в исправном и чистом состоянии.

11.3. Места производства погрузочно-разгрузочных работ, включая проходы и проезды, должны содержаться в чистоте и быть свободны.

11.4. В производственно-складских помещениях максимальная скорость движения транспортных средств должна быть не более 5 км/ч.

11.5. К производству погрузочно-разгрузочных и транспортных работ с применением грузоподъемных машин допускаются работники, прошедшие медицинское освидетельствование, обученные/аттестованные по согласованным с органами Ростехнадзора программам, сдавшие экзамены в установленном порядке и получившие удостоверение соответствующего образца на право производства работ. До производства работ не допускаются работники, не имеющие при себе удостоверения соответствующего образца.

11.6. К управлению электрифицированным грузоподъемным или транспортным средством допускаются работники, имеющие не ниже определяемой законодательством квалификационной группы по электробезопасности.

11.7. Запрещено беспорядочное складирование грузов.

11.8. Запрещено загромождать установленные проходы и проезды.

11.9. Запрещено размещать грузы на неисправных или не прошедших испытания стеллажах, на не подготовленных местах для хранения грузов.

11.10. Запрещено складировать грузы навалом и вплотную к стенам Помещений.

11.11. При постановке транспортного средства под погрузку или разгрузку необходимо принять меры по предотвращению самопроизвольного движения транспортного средства.

11.12. Грузоподъемные машины и съемные грузозахватные приспособления до допуска их в работу должны быть подвергнуты полному техническому освидетельствованию.

11.13. Если выполняемые работы на собственных/арендуемых площадях относятся к работам с повышенными требованиями по технике безопасности, то Собственник/Арендатор обязан выдавать лицам, производящим такие работы, акт – допуск на выполнение опасных работ.

12. Собственник/Арендатор освобождает управляющую компанию от гражданско-правовой и иной ответственности, а также от уплаты сумм по всем претензиям, требованиям, судебным искам и всякого рода расходов в случае возникновения следующих категорий несчастных случаев в процессе выполнения работ в отношении персонала Собственника/Арендатора и персонала привлеченных подрядных организаций для проведения работ в пределах Строек, Помещений (Боксов) Собственника/Арендатора, в том числе общей инфраструктуры Комплекса, если работы проводятся Собственником/Арендатором или подрядной организацией Собственника/Арендатора: «групповой несчастный случай»; «групповой несчастный случай с тяжелыми последствиями»; «тяжелый несчастный случай»; «несчастный случай со смертельным исходом» и «тяжелые повреждения здоровья»;

13. Расследование несчастных случаев, произошедших с персоналом Собственника/Арендатора на территории Комплекса, проводится Собственником/Арендатором, согласно существующим в РФ Положениям.

14. Собственник/Арендатор обязуется письменно сообщать управляющей компании обо всех несчастных случаях, произошедших с персоналом Собственника/Арендатора и персоналом подрядных организаций, привлеченных для производства работ пределах Строек, Помещений (Боксов) Собственника/Арендатора, в том числе общей инфраструктуры и в целом по территории Комплекса, не позднее того дня, когда произошел несчастный случай.



15. Непосредственный руководитель работ пределах Строений, Помещений (Боксов) Собственника/Арендатора, в том числе по территории Комплекса, обязан обеспечить персонал проверенными и испытанными инструментами, приспособлениями, ручными машинами, средствами механизации, а также сертифицированной специальной одеждой, специальной обувью и другими средствами индивидуальной защиты.

16. Собственник/Арендатор обеспечивает наличие коллективной аптечки первой медицинской помощи в своих Помещениях.

17. Собственник/Арендатор несет имущественную и иную ответственность за безопасную эксплуатацию электрооборудования в своих Помещениях.

18. В случае возникновения претензий к Собственнику/Арендатору по вине его работников и работников привлеченных подрядных организаций со стороны третьих лиц, независимо от их характера, управляющая компания не несет по данным претензиям никакой имущественной и иной ответственности, кроме случаев, императивно установленных действующим законодательством Российской Федерации.



Приложение № 5

**ПРАВИЛА ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ ПОДРЯДНОЙ
ОРГАНИЗАЦИИ СОБСТВЕННИКА/АРЕНДАТОРА**

Настоящие правила для подрядчика применяются при проведении ремонтно-строительных, электротехнических, сантехнических и других работ Собственниками/Арендаторами с привлечением ими подрядных организаций на территории Комплекса. При проведении внутренних работ в Строениях, Помещениях (Боксах) не применяется требование о получении разрешений на проведение работ, согласования Графиков проведения работ, и о проведении таких работ Администрацией уведомляется Собственником.

ПРОПУСКИ: Разрешения и пропуски, необходимые для выполнения работ подрядчиками, должны заказываться Собственниками/Арендаторами в Службе управления и эксплуатации заблаговременно. После окончания работ все пропуски должны быть переданы в Службу управления и эксплуатации.

РАЗРЕШЕНИЕ НА ПРОВЕДЕНИЕ РАБОТ выдается подрядчику до начала работ на территории Комплекса. Используемые чертежи, проекты и материалы должны быть одобрены Службой управления и эксплуатации до начала работ.

РЕГИСТРАЦИЯ В ОТДЕЛЕ КОНТРОЛЯ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПРОПУСКНОГО РЕЖИМА: Все представители организаций, осуществляющие работу по Договору подряда, должны регистрироваться в Службе контроля и обеспечения пропускного режима. После регистрации подрядчику выдается пропуск, который каждый сотрудник компании-подрядчика должен иметь при себе в течение всего времени выполнения работ.

ДОПУСК В СТРОЕНИЕ, ПОМЕЩЕНИЕ (БОКС): Подрядчик имеет доступ только в те помещения, где он производит работы. Подрядчик несет материальную ответственность за все повреждения, нанесенные Строению, Помещению (Боксу).

ПАРКОВКА: Использование парковочного места должно быть в обязательном порядке согласовано с Собственником/Арендатором, которому принадлежит парковочное место, а также со Службой управления и эксплуатации.

ГРАФИК ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ должен быть согласован с Управляющим.

СОХРАННОСТЬ ПОМЕЩЕНИЙ: Подрядчик обязуется беречь от повреждения конструктивные элементы и инженерное оборудование помещений. Обо всех нанесенных повреждениях помещений подрядчиком, Собственник обязан немедленно сообщить в Службу управления и эксплуатации.

ПОЛЬЗОВАНИЕ ВОДОЙ И ЭЛЕКТРИЧЕСТВОМ ВО ВРЕМЯ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ: Подрядчик, по согласованию Управляющим и Собственником/Арендатором, при проведении работ может пользоваться водой и электричеством. Подрядчик выполняет все необходимые подсоединения за свой счет, но при условии согласования со Службой управления и эксплуатации, а по окончании работ, приводит все инженерные системы в первоначальное состояние. В отдельных случаях Служба управления и эксплуатации может обязать подрядчика установить приборы учета потребления воды и электроэнергии.

САНИТАРНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ: Все санитарные помещения, необходимые подрядчику, предоставляются Собственником/Арендатором, в помещениях которого проводятся работы. Санитарные помещения не должны быть использованы для мытья покрасочных инструментов и сброса строительных отходов.

ПЫЛЬНЫЕ РАБОТЫ: Собственник/Арендатор обязан предупредить Службу управления и эксплуатации о возможных пыльных работах (демонтаже, разборке, сверлении стен, устройстве штроб, работе с песком и пр.), проводимых подрядчиком. Подрядчик должен установить



дополнительные защитные покрытия на вентиляционные люки и дымовые датчики пожарной сигнализации в районе проведения работ. Подрядчик несет ответственность за используемое оборудование и его очистку. Он также обязуется привести оборудование в первоначальное состояние.

НЕИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ: Все неиспользованные во время строительства материалы должны быть вывезены подрядчиком самостоятельно с территории Комплекса.

РАЗМЕЩЕНИЕ КОНТЕЙНЕРОВ: Размещение на территории комплекса контейнеров, бункеров различного назначения для нужд подрядных организаций производится по согласованию со Службой управления и эксплуатации.

УБОРКА: Подрядчик обязуется содержать рабочее место в чистоте и порядке (без мусора, грязи, пыли и неиспользуемых материалов).

ПОВЕДЕНИЕ ПОДРЯДЧИКА: Во время проведения работ подрядчики не должны выражаться нецензурно или оскорблять окружающих своим поведением, включать громко музыку или курить в помещениях. Все представители подрядчика должны иметь пропуски, должны быть одеты в специальную униформу, имеющую отличительные знаки компании подрядчика. Руководитель подрядчика должен ежедневно контролировать выполнение этого условия. В противном случае работы подрядчика могут быть приостановлены.

ИЗМЕНЕНИЯ В СИСТЕМЕ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ: Все дополнительные подключения или изменения в системе электроснабжения должны быть специально обозначены и согласованы со Службой управления и эксплуатации. По окончании работ необходимые испытания проводятся за счет подрядчика. Невыполнение данного условия может повлечь за собой отстранение подрядчика от дальнейших работ на территории Комплекса.

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЭЛЕКТРОСВАРКИ И СВАРОЧНОЙ ГОРЕЛКИ: Сварочные работы не могут проводиться без предварительного разрешения Управляющего. Если Подрядчиком получено разрешение от Службы управления и эксплуатации на выполнение работ с электросваркой или сварочной горелкой, подрядчику необходимо постоянно иметь в наличии огнетушитель, а также другие специальные материалы, необходимые для обеспечения пожарной безопасности. Кроме этого, Служба управления и эксплуатации может обязать подрядчика выполнять работы в нерабочие часы, так как такие работы, как правило, вызывают сильные запахи. До начала работ подрядчик обязан получить от Службы управления и эксплуатации наряд-допуск. По окончании работ, рабочее место работ должно быть сдано ответственному представителю Службы управления и эксплуатации.

СИСТЕМЫ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ: Во время проведения работ подрядчиком АУПС (далее – Система) не будет отключена. По просьбе подрядчика может быть проведено тестирование Системы, находящейся в зоне проведения работ. Если подрядчик отказывается проводить тестирование, а после проведения работ будут обнаружены неполадки в Системе, то они будут отнесены на счет подрядчика. Все неполадки в Системе, произошедшие во время работ подрядчиком, будут исправлены Собственником/Арендатором. Запрещается заклеивание или закрытие дымовых датчиков, если работы не являются пыльными или связанными с распылением краски. Проведение таких работ должно быть согласовано со Службой управления и эксплуатации.

РАБОТЫ, ПРИ КОТОРЫХ НЕОБХОДИМ СЛИВ ВОДЫ ИЗ СПРИНКЛЕРНОЙ СИСТЕМЫ: Любые работы, для которых необходим слив спринклерной системы пожаротушения, должны быть одобрены Службой управления и эксплуатации. В любом случае, в ночное время спринклерная система должна быть включена.

ПРОВЕДЕНИЕ РАБОТ, ВЛЕКУЩИХ ЗА СОБОЙ НАРУШЕНИЕ ЦЕЛОСТНОСТИ ПОЛА, допустимо только после письменного согласования с производителем.



ПРИ РАЗМЕЩЕНИИ НАРУЖНОЙ РЕКЛАМЫ конструкции необходимо размещать не ближе, чем 2,0 метра от наружной стены здания. Перед установкой и размещением фундамента наружной рекламы необходимо получить согласование Управляющего для избежания установки на месте прохождения подземных коммуникаций.

СТРАХОВАНИЕ И ЛИЦЕНЗИИ: По требованию Службы управления и эксплуатации при согласовании производства работ подрядчик обязан предоставить страховой полис и необходимые документы, подтверждающие право на проведение и соответствие производимых работ требованиям законодательства РФ в отношении данной деятельности, в т.ч. СНиП, требованиям пожарной безопасности, электробезопасности, нормам охраны труда, и пр.

РАСПРОСТРАНЕНИЕ ПРАВИЛ ДЛЯ ПОДРЯДЧИКА: Копия настоящих Правил должна находиться у подрядчика. Подрядчик несет ответственность за соблюдение настоящих Правил своими работниками.

ВНИМАНИЕ!

До начала производства работ Подрядчик обязан ознакомиться и подписать настоящие Правила и передать их в Службу управления и эксплуатации. Собственник несет полную ответственность за проведение работ своим подрядчиком в соответствии с условиями Договора купли/продажи и/или Договором аренды. Настоящие Правила не ограничиваются вышеизложенными пунктами. В каждом конкретном случае проведения работ Правила для подрядчика могут быть дополнены или изменены Службой управления и эксплуатации. Выход на кровлю без разрешения Службы управления и эксплуатации категорический запрещен!!!



Приложение № 6

Техническое задание
по размещению рекламных и информационных конструкций на фасадах

1. МЕСТО ПОД РАЗМЕЩЕНИЕ
ВНЕШНЕГО ОБОРУДОВАНИЯ
(ДГУ, ВЕНТ. УСТАНОВКИ И Т.Д.
ПО СОГЛАСОВАНИЮ).
ПЛОЩАДКА 2*5 М.

2. МЕСТО РАЗМЕЩЕНИЯ РЕКЛАМЫ
(ВЫСОТА 1,8 М.)

3. МЕСТО РАЗМЕЩЕНИЯ
НУМЕРАЦИИ ПОМЕЩЕНИЙ
(ВЫСОТА 1,8 М.)



1. МЕСТО ПОД РАЗМЕЩЕНИЕ
ВНЕШНЕГО ОБОРУДОВАНИЯ
(ДГУ, ВЕНТ. УСТАНОВКИ И Т.Д.
ПО СОГЛАСОВАНИЮ).
ПЛОЩАДКА 2*5 М.

2. МЕСТО РАЗМЕЩЕНИЯ РЕКЛАМЫ
(ВЫСОТА 1,8 М.)

3. МЕСТО РАЗМЕЩЕНИЯ
НУМЕРАЦИИ ПОМЕЩЕНИЙ
(ВЫСОТА 1,8 М.)



*Метод установки оборудования согласовывается с управляющей компанией.

**Крепление информационных конструкций производить через сендвич-панель шпильками с установкой с обратной стороны пластин расчетной площади, но не менее 100*100 мм. Отверстие для шпильки герметизировать силиконом для предотвращения проникновения влаги.



Приложение № 7

ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ПОЛОВ

1. Допустимые условия эксплуатации пола:

Статические нагрузки:	Расчетные нагрузки на полы производственно-складской зоны составляют 4 тн на 1 кв.м равномерно-распределенной нагрузки. При несовпадении данных показателей при фактическом использовании Помещений необходимо проводить инженерно-конструкторский расчет нагрузок на полы для принятия решения об их эксплуатации.
Динамические нагрузки:	- допускается движение погрузчиков на резиновом и/или пневмо ходу полной массой до 3 т; - интенсивность механических воздействий – весьма значительная (согласно СНиП) 2.03.13-88, таб.1)
Ударные воздействия:	- допускается в единичных случаях падение твердых металлических предметов с площадью ударной части не менее 1,0 кв. см, массой не более 5 кг с высоты не более 1,0 м.
Химические воздействия:	<u>Упрочненная поверхность:</u> - допустимо кратковременное воздействие углеводородов, растворов нейтральной реакции, минеральных масел, эмульсий из них. - допустима мойка загрязненных мест с применением нейтральных моющих средств. - не допускается любое воздействие на поверхность пола кислот и концентрированных щелочей. - не допускается контакт с растворами сахаров (соки, вина, мед и т.п.). <u>Технологические швы:</u> - в случае воздействия химикатов стойкость герметика швов пола ограничена. - швы, подвергающиеся химическому воздействию, являются сервисными и должны быть отремонтированы после химического воздействия. - как правило, окраска герметика шва не рекомендуется. - промывка шва моющими средствами или с мылом может привести впоследствии к разрушению герметика.



Эксплуатационные ограничения	- не допускается работа на поверхности пола острым инструментом (лопата, топор, лом и т.п.). - не допускается волочение по полу твердых предметов с острыми углами и ребрами. - не допускается эксплуатация на полах подъемно-транспортного оборудования на гусеничном ходу и колесном ходу с неправильной формой колес (неравномерный износ либо брак материала), вызывающей ударные воздействия. - не допускается эксплуатация на полах колесной техники с загрязненными абразивом колесами. - не допускается волочение по полу поддонов и паллет (в том числе, при корректировке положения груза в момент установки). - не допускается использование поддонов и паллет с металлическими выступающими частями на контактной с полом поверхности. - проведение работ, влекущих за собой нарушение целостности пола, допустимо только после письменного согласования с ООО «КОНКРИТ ИНЖИНИРИНГ».
------------------------------	--

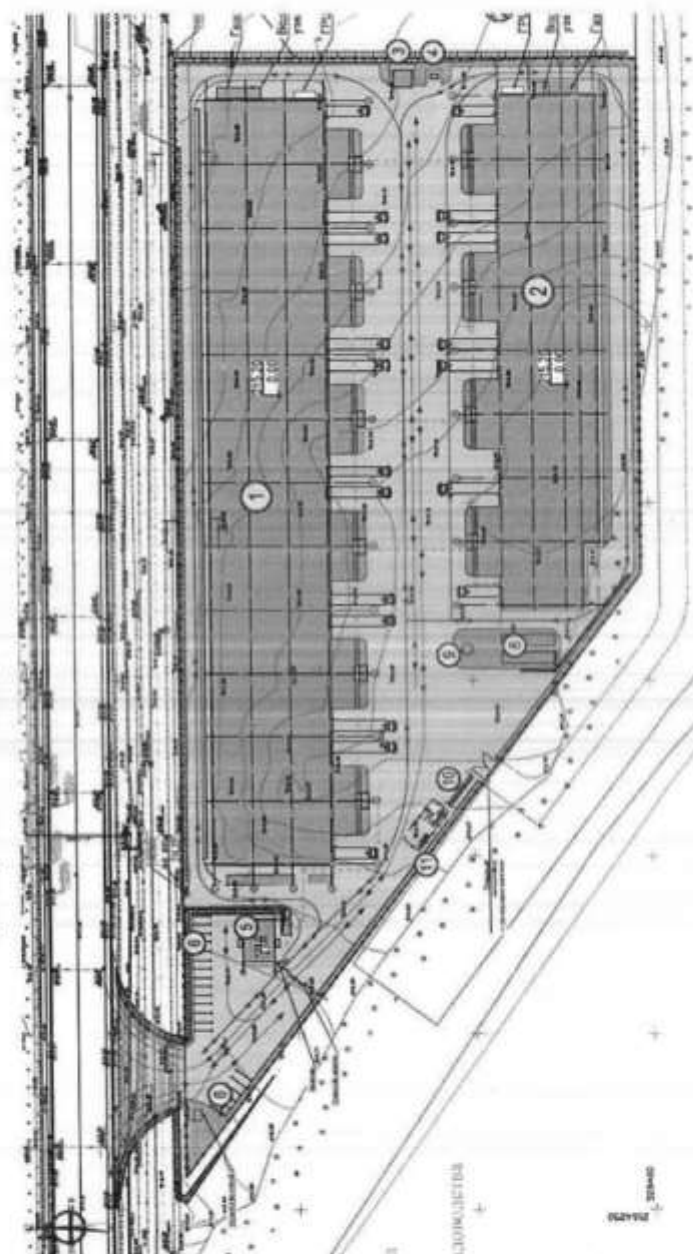
2. Профилактика полов:

- необходимо не реже 3-х раз в неделю проводить влажную машинную уборку (вода) полов.
- необходимо исключить занос мелкого абразивного мусора колесами погрузчиков внутрь склада.
- в целях предотвращения сколов швов в зонах интенсивного перемещения ПТО не позднее чем через один год необходимо произвести замену ранее выполненной герметизации швов полиуретановым герметиком на двухкомпонентный жёсткий эпоксидный (эпоксидуретановый или полиуретановый) герметик.

Приложение № 8

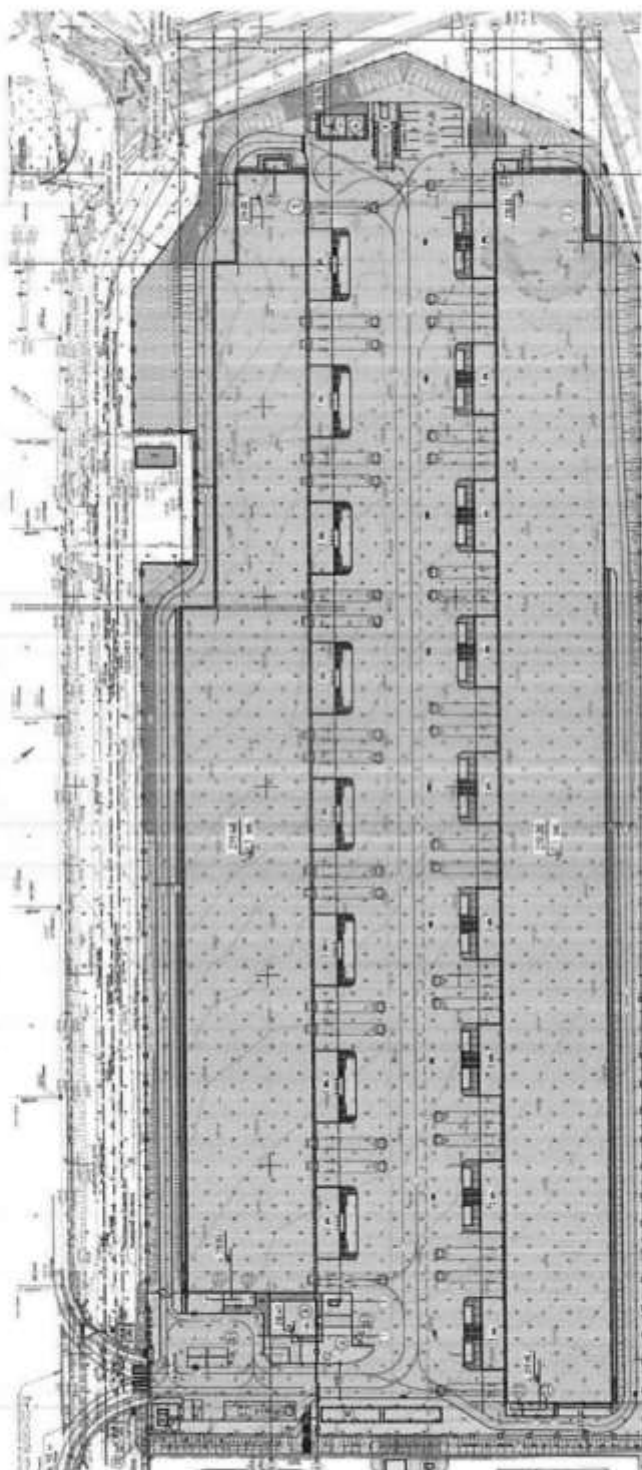
ТРАНСПОРТНАЯ СХЕМА

Транспортная схема Индустриал Сити Есиново первая очередь.



94

Транспортная схема Индустриал Сити Есиново вторая очередь.



Транспортная схема Индустриал Сити Есиново третья очередь.
Транспортная схема Индустриал Сити Есиново четвертая очередь.

95



Приложение № 9

**КОМПЛЕКСНАЯ ПРОГРАММА ЭКОЛОГИЧЕСКОЙ БЕЗОПАСНОСТИ
Индастриал Сити Есипово**

Содержание

1. Общие положения.
2. Перечень необходимой документации по охране окружающей среды
3. Производственный контроль за выбросами и сбросами загрязняющих веществ

1. Общие положения

* Данная программа устанавливает основные требования законодательства РФ в области охраны окружающей среды на территории Индастриал Сити Есипово для собственников/арендаторов (или эксплуатирующих организаций) Помещений Комплекса.

* Охрана окружающей среды включает в себя:

- разработка необходимой документации по охране окружающей среды (ООС) для оценки степени негативного воздействия на ООС;
- выполнение мероприятий по ООС и соблюдение нормативов качества окружающей природной среды, которые осуществляются силами и средствами собственников/арендаторов (или эксплуатирующих организаций) Помещений;
- проведение производственного экологического контроля за соблюдением и выполнением требований природоохранного законодательства, планов и мероприятий по охране окружающей природной среды и ее оздоровлению;

* Работа по ООС строится на основе текущих и перспективных планов и нормативных документов.

* Главными задачами ООС является контроль:

- за выполнением нормативов качества окружающей среды;
- за выполнением планов и мероприятий по охране окружающей среды;
- выполнение требований природоохранного законодательства.

* Вся правовая и нормативная документация по вопросам ООС, а также учет наличия этих документов осуществляется экологом или любым другим должностным лицом, назначенным руководителем предприятия.

2. Перечень необходимой документации по охране окружающей среды

Согласно требованиям Федеральных законов № 7-ФЗ от 10.01.2002 «Об охране окружающей среды», № 89-ФЗ от 24.06.1998 «Об отходах производства и потребления», № 96-ФЗ от 04.05.99 «Об охране атмосферного воздуха», а также иными нормативными документами в области охраны окружающей среды, все хозяйствующие субъекты (юридические лица и индивидуальные предприниматели) ведущие свою деятельность связанную с образованием отходов, выбросами загрязняющих веществ в атмосферный воздух, сбросами загрязняющих веществ в водные объекты, обязаны:

- разрабатывать необходимую документацию, в соответствии со своей деятельностью;
- при необходимости согласовывать разработанную документацию в уполномоченных государственных органах РФ в области охраны окружающей среды;
- своевременно сдавать все виды отчетов в уполномоченные государственные органы РФ в области охраны окружающей среды.

В соответствии с деятельностью многих собственников и арендаторов Помещений можно выделить следующий перечень необходимой документации:

Перечень необходимой документации по охране окружающей среды (ООС):



6. Постановка объекта, оказывающего негативное воздействие на окружающую среду, на государственный учет и присвоение категории объекту;
7. Проект нормативов предельно допустимых выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух, согласованный в ТУ Роспотребнадзора (при осуществлении выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух);
8. Плана мероприятий при неблагоприятных метеорологических условий (НМУ), согласованный в органах исполнительной власти субъекта РФ, уполномоченным на осуществление регионального государственного экологического надзора (при осуществлении выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух);
9. Паспорта на отходы I-IV класса опасности;
10. Программа производственного экологического контроля (ПЭК);

Перечень отчетов:

5. Отчет по форме 2-ТП (отходы);
6. Декларация о плате за негативное воздействие на окружающую среду (НВОС);
7. Кадастр отходов Московской области;
8. Отчет по программе ПЭК;

Обучение персонала:

3. Руководители организаций и специалисты, ответственные за принятие решений при осуществлении хозяйственной и иной деятельности, которая оказывает или может оказать негативное воздействие на окружающую среду, должны иметь подготовку в области охраны окружающей среды и экологической безопасности;
4. Лица, которые допущены к сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению отходов I - IV классов опасности, обязаны иметь документы о квалификации, выданные по результатам прохождения профессионального обучения или получения дополнительного профессионального образования, необходимых для работы с отходами I - IV классов опасности.

4. Производственный контроль за выбросами и сбросами загрязняющих веществ

На предприятии при осуществлении выбросов и(или) сбросов загрязняющих веществ в необходимо проводить контроль этих выбросов и(или) сбросов загрязняющих веществ в соответствии с разработанными план-графиками в составе программы ПЭК. Производственный контроль за выбросами загрязняющих веществ, а также сбросами загрязняющих веществ осуществляется с привлечением аттестованных аккредитованных лабораторий, аккредитованных в соответствии с законодательством Российской Федерации об аккредитации в национальной системе аккредитации

При осуществлении сброса загрязняющих веществ со сточными водами в централизованные системы водоотведения необходимо руководствоваться Постановлением Правительства РФ от 29.07.2013 № 644 (ред. от 22.05.2020) «Об утверждении Правил холодного водоснабжения и водоотведения...». Периодичность отбора проб для проведения лабораторных анализов качества сбрасываемых сточных вод устанавливается не реже 1 раза в квартал.

ПОКАЗАТЕЛИ

качества воды на выходе из Помещений Собственников/Арендаторов

Сток в хозяйственную канализацию возможен только при выполнении следующих норм:

ПЕРЕЧЕНЬ

ВЕЩЕСТВ, МАТЕРИАЛОВ, ОТХОДОВ И СТОЧНЫХ ВОД, ЗАПРЕЩЕННЫХ К СБОРУ В ЦЕНТРАЛИЗОВАННЫЕ СИСТЕМЫ ВОДООТВЕДЕНИЯ

1. Вещества, способные образовывать в централизованной системе водоотведения взрывоопасные, токсичные и (или) горючие газы, органические растворители, горючие и взрывоопасные вещества (нефть, бензин, керосин и др.), синтетические и натуральные смолы, масла, мажут, лакокрасочные материалы и отходы, продукты и отходы нефтепереработки, органического синтеза (в том числе метилакрилат, метил-третбутиловый эфир), смазочно-охлаждающие жидкости, содержащие средства и систем огнетушения (кроме использования для тушения возгораний)

(в ред. Постановления Правительства РФ от 22.05.2020 N 728)



(см. текст в предыдущей редакции)

2. Растворы кислот и щелочей, в результате сброса которых образуются сточные воды с показателем общих свойства сточных вод по водородному показателю (рН) менее 4,5 или более 12

3. Дурно пахнущие и другие летучие вещества в количестве, приводящем к загрязнению атмосферы рабочей зоны в канализационных насосных станциях, в других производственных помещениях централизованной системы водоотведения, на территории очистных сооружений, сверх установленных для атмосферы рабочей зоны предельно допустимых концентраций

4. Радиоактивные вещества свыше предельно допустимого уровня безопасного содержания в окружающей среде, утверждаемого уполномоченными государственными органами Российской Федерации, вещества по перечню и в концентрации согласно приложению N 4(1) к Правилам холодного водоснабжения и водоотведения, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 29 июля 2013 г. N 644 "Об утверждении Правил холодного водоснабжения и водоотведения и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации" (за исключением веществ по перечню, приведенному в приложении N 5 к указанным Правилам), медицинские отходы классов А, Б, В, Г, эпидемиологически опасные бактериальные и вирусные загрязнения (за исключением веществ, сброс которых разрешен санитарно-эпидемиологическими требованиями), вещества, сброс которых в водные объекты запрещен (за исключением веществ по перечню, приведенному в приложении N 5)

(п. 4 и ред. Постановления Правительства РФ от 22.05.2020 N 728)

(см. текст в предыдущей редакции)

5. Маточные растворы и кубовые остатки, гальванические растворы (электролиты) как исходные, так и отработанные, осадки (шламы) локальных очистных сооружений, осадки отстаивающих, ловушек, фильтров, отходы очистки воздуха (пылегазоочистного оборудования), осадки станций технической водоподготовки, в том числе котельных, теплоэлектростанций, ионообменные смолы, активированный уголь, концентрированные растворы регенерации систем водоподготовки, химические реактивы и реагенты

6. Любые отходы скотобоен и переработки мяса, рыбы, ракообразных и моллюсков, каньга, цельная кровь, отходы обработки шкур и кож, отходы животноводства, звероводства и птицеводства, включая фекальные

7. Твердые коммунальные отходы, мусор, собираемый при сухой уборке помещений, строительные материалы, отходы и мусор, отработанный грунт и транспортирующие растворы от подземных проходочных работ, грунт, зола, шлак, окалина, известь, цемент и другие вяжущие вещества, стружка, стекло, пылевидные частицы обработки металлов, стекла, камня и другие минеральные материалы, бумага, растительные остатки и отходы (листья, трава, древесные отходы, плодоовощные отходы и др.), за исключением предварительно гомогенизированных плодоовощных отходов в быту

8. Волокнистые материалы (натуральные, искусственные или синтетические волокна, в том числе волос, шерсть, пряжа, ворс, перо) длиной волокна более 3 см, тара, упаковочные материалы и их элементы, любые металлические материалы, в том числе металлическая стружка, опилки, окалина, синтетические материалы (полимерные пленки, гранулы, пылевидные частицы, стружка и др.)

9. Биологическая масса пищевых производств, фармацевтических производств и других биотехнологических процессов, пищевая продукция как годная, так неликвидная, сырье для ее производства, сыворотка творожная и сырная, барда спиртовая и дрожжевая, глютен и замочная вода (на крахмалопаточных производствах), пивная хмельная дробина

10. Минеральные включения гидравлической крупностью оседания более 2 мм/с, вещества (включения) гидравлической крупностью всплывания более 20 мм, любые нехмельные предметы и материалы крупнее 2 см, любые сточные воды с цветностью более 150 единиц по драм-кобальтовой шкале

11. Сточные воды с температурой +80 °C и выше



**ПЕРЕЧЕНЬ
МАКСИМАЛЬНЫХ ДОПУСТИМЫХ ЗНАЧЕНИЙ НОРМАТИВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ
ОБЩИХ СВОЙСТВ СТОЧНЫХ ВОД И КОНЦЕНТРАЦИЙ ЗАГРЯЗНЯЮЩИХ
ВЕЩЕСТВ В СТОЧНЫХ ВОДАХ, УСТАНОВЛЕННЫХ В ЦЕЛЯХ
ПРЕДОТВРАЩЕНИЯ НЕГАТИВНОГО ВОЗДЕЙСТВИЯ НА РАБОТУ
ЦЕНТРАЛИЗОВАННЫХ СИСТЕМ ВОДООТВЕДЕНИЯ**

Наименование вещества (показателя)	Единица измерения	Максимальное допустимое значение показателя и (или) концентрации (по валовому содержанию в натуральной пробе сточных вод)	Группа	Коэффициент воздействия загрязняющего вещества или показателя свойств сточных вод на централизованные системы водоотведения	Отношение $ФК_i \leq 1$ к $ДК_i \leq 2$ или значение показателя, при котором превышение является грубым
I. Максимальные допустимые значения нормативных показателей общих свойств сточных вод и концентраций загрязняющих веществ в сточных водах, установленные в целях предотвращения негативного воздействия на работу централизованных общесплавных и бытовых систем водоотведения, а также централизованных комбинированных систем водоотведения (применительно к сбросу в общесплавные и бытовые системы водоотведения)					
1. Взвешенные вещества	мг/дм ³	300	1	0,7 ≤ 1	3
2. БПК ₅	мг/дм ³	300 (500 ≤ 3)	1	0,7 ≤ 1	3
3. ХПК	мг/дм ³	500 (700 ≤ 3)	1	0,7 ≤ 1	3
4. Азот общий	мг/дм ³	50	1	0,7 ≤ 1	3
5. Фосфор общий	мг/дм ³	12	1	0,7 ≤ 1	3
6. Нефтепродукты	мг/дм ³	10	2	1	3
7. Хлор и хлорамины	мг/дм ³	5	2	2	2
8. Соотношение ХПК:БПК ₅	-	не более 2,5 ≤ 4	2	0,5	1,3
9. Фенолы (сумма)	мг/дм ³	5	2	5	3
10. Сульфиды (S-H ₂ S+S ₂ -)	мг/дм ³	1,5 ≤ 5	3	2	2
11. Сульфаты	мг/дм ³	1000 ≤ 5	3	2	2
12. Хлориды	мг/дм ³	1000 ≤ 5	3	2	2
13. Алюминий	мг/дм ³	5	4	2	3
14. Железо	мг/дм ³	5	4	2	3
15. Марганец	мг/дм ³	1	4	2	3
16. Медь	мг/дм ³	1	4	2	3



17.	Цинк	мг/дм ³	1	4	2	3
18.	Хром общий	мг/дм ³	0,5	4	2	3
19.	Хром шестивалентный	мг/дм ³	0,05 (0,1 <6>)	4	2	3
20.	Никель	мг/дм ³	0,25 (0,5 <6>)	4	2	3
21.	Кадмий	мг/дм ³	0,015 (0,1 <6>)	4	2	3
22.	Свинец	мг/дм ³	0,25	4	2	3
23.	Мышьяк	мг/дм ³	0,05 (0,1 <6>)	4	2	3
24.	Ртуть	мг/дм ³	0,005	4	2	3
25.	Водородный показатель (рН)	единиц	6 - 9 <5>		1 (при 5,5 < рН < 6 и 9 < рН < 10), 2 (при 10 рН < 11), 3 (при 5 < рН 5,5 и 11 рН 12), 5 (при 4,5 рН 5)	значения показателя менее 5 и более 11
26.	Температура	°С	+40 <5>	-	0,5 (+40 < ФК < +50), 1 (+50 ФК < +60), 2 (+60 ФК < +70), 3 (+70 ФК < +80)	значение показателя +60 и более
27.	Жиры	мг/дм ³	50 <5>	-	1	3
28.	Летучие органические соединения (ЛОС) (толуол, бензол, ацетон, метанол, этанол, бутанол-1, бутанол-2, пропанол-1, пропанол-2 - по сумме ЛОС)	мг/дм ³	20 <5>	-	1	2
29.	СПАВ неионогенные	мг/дм ³	10	5	0,6	3
30.	СПАВ анионные	мг/дм ³	10	5	0,6	3

При этом, если Ваши стоки соответствуют нижеприведенным показателям, то стоки можно спокойно принять в систему ливневой канализации.

Наименование вещества (показатели)	Единица измерения	Максимальное допустимое значение показателя и (или) концентрации (по валовому содержанию в натуральной пробе сточных вод)	Группа	Коэффициент воздействия загрязняющего вещества или показателя свойств сточных вод на централизованные системы водоотведения	Отношение $\frac{ФК_i}{ДК_i} \leq 1$ или значение показателя, при котором превышение является грубым
------------------------------------	-------------------	---	--------	---	--



II. Максимальные допустимые значения нормативных показателей общих свойств сточных вод и концентраций загрязняющих веществ в сточных водах, установленные в целях предотвращения негативного воздействия на работу централизованных ливневых систем водоотведения, а также централизованных комбинированных систем водоотведения (применительно к сбросу в ливневые системы водоотведения)

32.	Взвешенные вещества	мг/л	300	1	0,7 ≤ 7	3
33.	БПК ₅	мг/л	30	1	0,7 ≤ 7	3
34.	Азот аммонийный	мг/л	2	1	0,7 ≤ 7	3
35.	Нефтепродукты	мг/л	8	2	1	3
36.	Сульфиды	мг/л	1,5 ≤ 5	3	2	2
37.	Сульфаты	мг/л	500 ≤ 5	3	2	2
38.	Хлориды	мг/л	1000 ≤ 5	3	2	2
39.	Водородный показатель (рН)	единиц	6 - 9 ≤ 5	-	1 (при 5,5 < рН < 6 и 9 < рН < 10), 2 (при 10 рН < 11), 3 (при 5 < рН 5,5 и 11 рН 12), 5 (при 4,5 рН 5)	значения показателя менее 5 и более 11
40.	Температура	°C	+40 ≤ 5	-	0,5 (+40 < ФК < +50), 1 (+50 ФК < +60), 2 (+60 ФК < +70), 3 (+70 ФК < +80)	значение показателя +60 и более

Заказчик	Управляющий



Приложение № 4
к Договору на оказание услуг
по управлению и эксплуатации
№ _____ от _____ 2025 года

Правила страхования

1. Обязательства Заказчика по страхованию Объекта:

Заказчик обязан на весь период нахождения Объекта и Земельного участка, необходимого для использования Помещения, в его собственности заключить и поддерживать в силе договоры страхования в страховой компании, которая имеет рейтинг надежности не ниже А++ по классификации рейтингового агентства "Эксперт РА" на последнюю отчетную дату, предшествующую дате заключения договора страхования в отношении:

1.1. страхования Объекта, имущества (оборудования, предметов, мебели и иного имущества), находящегося на Объекте, на Земельном участке, на сумму их полной стоимости и с условием отказа страховой компании от права суброгации к Продавцу и Управляющему (в том числе, но не исключительно: пожара, взрыва, удара молнии, падения летательного аппарата; бури, града; прочих стихийных бедствий; повреждения водой из систем водоснабжения, отопления, канализации и аналогичных систем; повреждения водой из спринклерных и дренажных систем (систем пожаротушения); кражи с незаконным проникновением, грабежа, разбоя; преднамеренных действий третьих лиц, направленных на повреждение застрахованного имущества; наезда транспортных средств, воздействие дыма и звукового удара);

1.2. страхования результатов любых работ (далее – Работы), выполняемых Заказчиком на Объекте, на Земельном участке, необходимом для использования Помещения, на сумму их полной восстановительной стоимости с условием отказа страховой компании от права суброгации к Управляющему (Работы включают в себя в том числе, работы которые:

затрагивают несущие конструкции Объекта (включая, помимо прочего, крышу, фундамент, а также основные или несущие стены, полы, перекрытия и колонны);

вливают на внешний вид Объекта;

затрагивают внутренние инженерные системы Объекта.

1.3 страхования ответственности Заказчика (в том числе причинения ущерба) перед третьими лицами при эксплуатации Объекта и выполнении Работ.

Заказчик обязан предоставить копии соответствующих договоров страхования Управляющему а также по требованию Управляющего, документы, подтверждающие уплату страховой премии за текущий период.

а. При размещении Заказчиком в Объекта Арендатора, указанные выше условия страхования в части страхования имущества (оборудования, предметов, мебели, товарно-материальных ценностей и иного имущества), находящегося в Помещениях (Боксах) и на Земельных участках Помещений (Боксов), результатов работ и гражданской ответственности перед третьими лицами, должны исполняться или Заказчиком или его арендатором.

б. Стороны особо оговаривают, что Управляющий освобождается от любой ответственности за убытки, причиненные Заказчику или третьим лицам по тем случаям, которые должны быть застрахованы Заказчиком, за исключением причинения умышленного вреда Управляющим.

Заказчик отказывается от своего права требования к Управляющему по тем страховым случаям, которые Заказчик должен застраховать в соответствии с условиями настоящего Договора.

Вне зависимости от наличия какого-либо страхового полиса Заказчик обязан предпринимать все разумные меры для предотвращения наступления страховых случаев, предусмотренных страховыми полисами, а также обеспечения безопасности Объекта и лиц и имущества, в любое время нахождения в Объекте.

Заказчик	Управляющий

ПОДПИСИ СТОРОН:

Сторона-1: ООО «ИНДУСТРИАЛ СИТИ» ОО «ОТКРЫТОГО» Директор МП /Заславский А.С.	Сторона-2: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ комбинированным «Альфа Промышленные парки 2» Представитель по доверенности /Антипов Н.П./
---	---

102

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» ДУ Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Альфа Промышленные парки 2»

Отчет: 8814/0525

**ПРОТОКОЛ РАЗНОГЛАСИЙ
К ПРЕДВАРИТЕЛЬНОМУ ДОГОВОРУ № Завод/25
купли-продажи будущей недвижимости от «20» мая 2025 г.**

г.о Солнечногорск Московской области

«20» мая 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «ИНДАСТРИАЛ СИТИ «ЕСИПОВО», в лице Директора Заславского Андрея Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Сторона-1», и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Альфа Промышленные парки 2», в лице Представителя по Доверенности Антипова Николая Николаевича, действующего на основании Доверенности № 31/25 от 22.01.2025 г., удостоверенная нотариусом города Москвы Барановской Людмилой Игоревной, зарегистрировано в реестре № 77/46-и/77-2025-5-135, именуемое в дальнейшем «Сторона-2», с другой стороны, далее вместе именуемые «Стороны», а каждый в отдельности далее именуемый «Сторона», заключили настоящий Протокол разногласий к Предварительному договору № Завод/25 купли-продажи будущей недвижимости от «20» мая 2025 г. (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Стороны договорились внести следующие изменения в Договор:

№ п.	Редакция Стороны-1	Согласованная редакция
2.3	Стороны обязуются заключить Основной договор в срок, не превышающий 30 (тридцать) рабочих дней с момента регистрации права собственности Стороны-1 на Недвижимое имущество, но в любом случае не позднее 31 марта 2026 года. Сторона-1 обязуется оформить свое право собственности на Недвижимое имущество в срок до 15 марта 2026 года.	Стороны обязуются заключить Основной договор в срок, не превышающий 30 (тридцать) рабочих дней с момента регистрации права собственности Стороны-1 на Недвижимое имущество, но в любом случае не позднее 15 апреля 2026 года. Сторона-1 обязуется оформить свое право собственности на Недвижимое имущество в срок до 15 марта 2026 года.
3.1.2.	В случае если при фактических обмерах Строения будет выявлено уменьшение общей площади по сравнению с общей площадью, указанной в пункте 1.1. настоящего Договора, не более чем на 5% (Пять процентов), Сторонами не производится перерасчет Цены Помещения (Бокса) в меньшую сторону. В случае если при фактических обмерах Строения будет выявлено увеличение общей площади по сравнению с общей площадью, указанной в пунктах 1.1. настоящего Договора, Сторонами производится перерасчет Цены Строения в большую сторону, исходя из цены 1 квадратного метра 135 000 (сто тридцать пять тысяч) рублей 00 копеек, включая НДС 20%. Доплата разницы производится в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Недвижимого имущества. Порядок определения общей площади Строения установлен «СП 118.13330.2012». Свод правил. Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009» приложение Г, «СП 56.13330.2011. Свод правил. Производственные здания. Актуализированная редакция СНиП 31-03-2001».	В случае если при фактических обмерах Строения будет выявлено уменьшение общей площади по сравнению с общей площадью, указанной в пункте 1.1. настоящего Договора, не более чем на 3% (Три процента), Сторонами не производится перерасчет Строения в меньшую сторону. В случае если при фактических обмерах Строения будет выявлено увеличение общей площади по сравнению с общей площадью, указанной в пунктах 1.1. настоящего Договора, Сторонами производится перерасчет Цены Строения в большую сторону, исходя из цены 1 квадратного метра 135 000 (сто тридцать пять тысяч) рублей 00 копеек, включая НДС 20%. Доплата разницы производится в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Недвижимого имущества. Порядок определения общей площади Строения установлен «СП 118.13330.2012». Свод правил. Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009» приложение Г, «СП 56.13330.2011. Свод правил. Производственные здания. Актуализированная редакция СНиП 31-03-2001».

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» ДУ Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Альфа Промышленные парки 2»

Отчет: 8814/0525

	Стороны понимают и согласны, что в выписках из ЕГРН на Строение может быть указана площадь, отличная от общей площади, указанной в пункте 1.1. Договора	Стороны понимают и согласны, что в выписках из ЕГРН на Строение может быть указана площадь, отличная от общей площади, указанной в пункте 1.1. Договора
3.3.1.	Сторона-2, в счет обеспечения своих обязательств по заключению Основного договора, иных денежных обязательств по настоящему Договору, уплачивает Стороне-1 Обеспечительный платеж в размере 357 709 500 (триста пятьдесят семь миллионов семьсот девять тысяч пятьсот) рублей 00 копеек в течение 3 (трех) рабочих дней с момента заключения настоящего Договора. Стороны пришли к соглашению, что с момента прекращения обеспеченных обязательств, Обеспечительный платеж подлежит возврату Стороне-2 с учетом пункта 5.3. настоящего Договора	Сторона-2, в счет обеспечения своих денежных обязательств согласно пунктов 5.2., 5.3., 5.7. Договора по настоящему Договору, уплачивает Стороне-1 Обеспечительный платеж в сумме 357 709 500 (триста пятьдесят семь миллионов семьсот девять тысяч пятьсот) рублей 00 копеек в течение 3 (трех) рабочих дней с момента заключения настоящего Договора. Стороны пришли к соглашению, что с момента прекращения обеспеченных обязательств, Обеспечительный платеж подлежит возврату Стороне-2 с учетом пункта 5.3. настоящего Договора
3.3.2.	Сторона-1 вправе удержать из суммы Обеспечительного платежа, уплаченной Стороной-2, денежные средства в счет оплаты Стороной-2 пени, штрафа в соответствии с настоящим Договором в случае невыполнения Стороной-2 обязательств, предусмотренных настоящим Договором	Уплата штрафов в случае нарушения Стороной-2 своих обязательств по Договору производится в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2001 N 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах".
4.1.	В течение 10 (десяти) рабочих дней с даты регистрации права собственности Стороны-1 на Недвижимое имущество она письменно уведомляет об этом Сторону-2 и направляет ей копии выписок из ЕГРН, подтверждающих внесение записей о праве собственности Стороны-1 на Недвижимое имущество в Единый реестр прав на недвижимое имущество, в уведомлении Сторона-1 указывает дату проведения Стороной-2 осмотра недвижимого имущества, а также дату и место заключения Основного договора и одновременного подписания акта приемки-передачи Недвижимого имущества. Вместе с уведомлением, указанным в настоящем пункте, Сторона-1 направляет Стороне-2 на согласование проект Основного договора, подготовленный с учетом условий, согласованных в настоящем Договоре, по форме, согласованной Сторонами в Приложении № 2 к настоящему Договору, а также проект договора на эксплуатацию и обслуживание, проект договора на холодное водоснабжение и водоотведение, форма которого согласована Сторонами в Приложении № 3 к настоящему Договору. Сторона-2 обязана в сроки, указанные Стороной-1, произвести осмотр Недвижимого имущества, а также осуществить подписание Основного	При готовности Стороны-1 к заключению Основного договора и передаче Недвижимого имущества она письменно уведомляет об этом Сторону-2 и направляет ей копии выписок из ЕГРН, подтверждающие внесение записей о праве собственности Стороны-1 на Недвижимое имущество в Единый реестр прав на недвижимое имущество, в уведомлении Сторона-1 указывает дату проведения Стороной-2 осмотра недвижимого имущества, а также дату и место заключения Основного договора, при этом такой срок не может быть менее 10 (десяти) рабочих дней с момента уведомления. Вместе с уведомлением, указанным в настоящем пункте, Сторона-1 направляет Стороне-2 на согласование проект Основного договора, подготовленный с учетом условий, согласованных в настоящем Договоре, по форме, согласованной Сторонами в Приложении № 2 к настоящему Договору, а также проект договора на эксплуатацию и обслуживание, форма которого согласована Сторонами в Приложении № 3 к настоящему Договору. Сторона-2 обязана в сроки, указанные Стороной-1, произвести осмотр Недвижимого имущества, а также осуществить подписание Основного Договора в сроки и в месте указанные Стороной-1

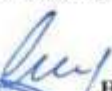
	осуществить подписание Основного Договора в сроки и в месте указанные Стороной-1	осуществить подписание Основного Договора в сроки и в месте указанные Стороной-1
4.2.	Сторона-1 обязана передать Недвижимое имущество Стороне-2 по акту приема-передачи в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента оплаты Стороной-2 Цены Основного договора, в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора	Сторона-1 обязана передать Недвижимое имущество Стороне-2 по акту приема-передачи в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты перехода права собственности на Сторону-2.
4.3.	Стороны обязаны в течение 65 (Шестидесяти пяти) дней с момента подписания акта приема-передачи Недвижимого имущества совместно обратиться в Росреестр и подать документы для государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество на Сторону-2 (Покупателя). Расходы по государственную регистрацию перехода права собственности несет Покупатель	Стороны обязаны в течение 10 (Десяти) дней с момента подписания Основного договора совместно обратиться в Росреестр и подать документы для государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество на Сторону-2 (Покупателя). Расходы по государственную регистрацию перехода права собственности несет Покупатель
5.3	Сторона-1 вправе удержать сумму (часть суммы) Обеспечительного платежа, уплаченного Стороной-2, в счет оплаты Стороной-2 пени, штрафа в соответствии с настоящим Договором.	Уплата штрафов в случае нарушения Стороной-2 своих обязательств по Договору производится в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2001 N 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах".
5.6.	Стороны пришли к соглашению, что в случае не заключения Основного договора по вине Стороны-1, она обязуется вернуть Стороне-2, сумму обеспечительного платежа в течение 6 (шести) месяцев с момента получения требования от Стороны-2. Ответственность Стороны-1 за нарушение обязательств по настоящему Договору ограничивается размером неустойки (пени, штрафа), указанными в настоящем Договоре, Сторона-1 не возмещает Стороне-2 никаких убытков сверх данной неустойки, то есть данная неустойка является исключительной и полностью исключает возможность возмещения Стороной-1 каких-либо убытков Стороне-2, связанных с нарушением Стороной-1 обязательств по Договору	Стороны пришли к соглашению, что в случае уклонения Стороны-1 от заключения Основного договора, или в случае расторжения настоящего Договора (отказе от Договора) по инициативе Стороны-1, она обязуется вернуть Стороне-2 сумму уплаченного ею Обеспечительного платежа в течение 4 (четырёх) месяцев с момента получения требования от Стороны-2, а также уплатить штраф, рассчитываемый по следующей формуле: Размер штрафа = (Сумма уплаченного Стороной-2 Обеспечительного платежа x период нахождения суммы обеспечительного платежа во владении Стороны-1 (в календарных днях)) x 1/365 ключевой ставки ЦБ РФ, действующей на день предъявления требования Стороны - 2 о возврате суммы Обеспечительного платежа). Ответственность Стороны-1 за нарушение обязательств по настоящему Договору ограничивается размером неустойки (пени, штрафа), указанными в настоящем Договоре, Сторона-1 не возмещает Стороне-2 никаких убытков сверх данной неустойки (штрафа, пени), то есть данная неустойка (штрафы, пени) является исключительной и полностью исключает возможность возмещения Стороной-1 каких-либо убытков (реального ущерба, упущенной выгоды)

7.1.2.	В случае уклонения Стороны-2 от заключения Основного договора. Уклонением Стороны-2 от заключения Основного договора признаются, в том числе, но не исключительно: - нарушение Стороной-2 сроков осмотра Недвижимого имущества и сроков подписания Основного договора более чем на 5 (Пять) рабочих дней; - отказ от подписания Основного договора, условия которого согласованы при подписании настоящего Договора; - отказ от подписания договора на эксплуатацию и обслуживание, а также договора на холодное водоснабжение и водоотведение.	В случае уклонения Стороны-2 от заключения Основного договора. Уклонением Стороны-2 от заключения Основного договора признаются, в том числе, но не исключительно: - нарушение Стороной-2 сроков осмотра Недвижимого имущества и сроков подписания Основного договора более чем на 5 (Пять) рабочих дней; - отказ от подписания Основного договора, условия которого согласованы при подписании настоящего Договора; - отказ от подписания договора на эксплуатацию и обслуживание, а также договора на холодное водоснабжение и водоотведение, форма которого согласована Сторонами в Приложении № 3 к настоящему Договору.
8.1	Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до даты заключения Основного договора, но не более чем до «31» марта 2026 года.	Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до даты заключения Основного договора, но не более чем до «15» апреля 2026 года.
п. 3.2.3. Приложения № 2 к Договору	Отсутствует	Продавец обязуется выставить и предоставить Покупателю надлежаще оформленные в соответствии с действующим законодательством РФ счета-фактуры не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания сторонами акта приема-передачи.
п. 4.1.1. Приложения № 2 к Договору	передать Недвижимое имущество Покупателю по акту приема-передачи в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента зачисления суммы оплаты, составляющей Цену Договора, на расчетный счет Продавца в порядке, предусмотренном п. 3.2. настоящего Договора.	передать Недвижимое имущество Покупателю по акту приема-передачи в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты перехода права собственности на Покупателя
п. 4.3. Приложения № 2 к Договору	Стороны обязуются подать в орган, осуществляющий государственную регистрацию недвижимости, документы для государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество не позднее 65 (Шестидесяти пяти) дней с момента подписания Сторонами Акта приема - передачи Недвижимого имущества и оплаты Покупателем Цены Договора. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Недвижимое имущество, несет Покупатель.	Стороны обязаны в течение 10 (Десяти) дней с момента подписания Основного договора совместно обратиться в Росреестр и подать документы для государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество на Сторону-2 (Покупателя). Расходы по государственную регистрацию перехода права собственности несет Покупатель.
п. 5.10. Приложения № 2 к Договору	Отсутствует	Уплата штрафов в случае нарушения Покупателем своих обязательств по Договору производится в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2001 N 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах"

2. При подписании настоящего Протокола разногласий Стороны договорились принять Согласованную редакцию. Настоящий Протокол разногласий вступает в силу с момента его подписания уполномоченными представителями Сторон и действует до момента окончания действия Договора.

3. Настоящий Протокол разногласий составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Сторона-1: ООО «ИНДАСТРИАЛ СИТИ «ЕСИПОВО» Адрес местонахождения: 141595, МОСКОВСКАЯ ОБЛ., СОЛНЕЧНОГОРСК Г.О., СОЛНЕЧНОГОРСК Г., ЛОЖКИ Д., ТЕР. ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК ЕСИПОВО, СТР. 25/1, ПОМЕЩ. 33 ИНН/КПП 5074061409 /504401001 ОГРН 1195074008030 ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ (ПАО) р/с: 40702810801750001541 к/с: 30101810145250000411 БИК: 044525411 Тел.: +7 (495)565-36-85 доб. 144 Директор  МП 	Сторона-2 ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Альфа Промышленные парки 2» Адрес местонахождения: 120001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1 ИНН/КПП 7728142469/770301001 ОГРН 1027739292283 АО «АЛЬФА-БАНК» р/с: 40701810201850004006 к/с: 30101810200000000593 БИК: 044525593 Представитель по Доверенности  Н.Н. Антипов 
---	---

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» ДУ Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Альфа Промышленные парки 2»

Отчет: 8814/0525

Предварительный Договор №1авв/25 купли-продажи будущей недвижимости от 20 мая 2025 года в редакции протокола разногласий к предварительному договору от «20» мая 2025 года Всего прошито и пронумеровано 107 (сто семь) листов	
Сторона-1 ООО «ИНДАСТРИАЛ СИТИ «ЕСИНОВО» Директор  Заславский А.С./ 	Сторона-2 ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ комбинированным «Альфа Промышленные парки 2» Представитель по доверенности  Артюков Н.Н./ 

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» ДУ Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Альфа Промышленные парки 2»

Отчет: 8814/0525

23.05.2025	23.05.2025	0401060	
Поступ. в банк плат.	Списано со сч. плат.		
ПЛАТЁЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ	26792	23.05.2025	электронно
		Дата	Вид платежа
Сумма прописью	Триста пятьдесят семь миллионов семьсот девять тысяч пятьсот рублей 00 копеек		
ИНН 7728142469	КПП	Сумма	357709500-00
ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Д.У.ЗПИФ комбинированным "Альфа Промышленные парки 2"		Сч. №	40701810201850004006
Платательщик		БИК	044525593
АО "АЛЬФА-БАНК" Г МОСКВА		Сч. №	30101810200000000593
Банк плательщика		БИК	044525411
Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО) г Москва		Сч. №	30101810145250000411
Банк получателя		Сч. №	40702810801750001541
ИНН 5074061409	КПП	Вид оп. 01	
ООО "ИНДАСТРИАЛ СИТИ "ЕСИПОВО"		Наз. пл.	Срок плат. 5
		Код	Рез.поле
Получатель			
Обеспечительный платеж по Предварительному договору № Завод/25 купли продажи будущей недвижимости от 20.05.2025 п. 3.3.1 Оплата 23.05.2025 Счет 1173 от 20.05.2025 НДС не облагается			
Назначение платежа			
Подписи		АО «АЛЬФА-БАНК» до "КОМСОМОЛЬСКАЯ-4045" и АО "АЛЬФА-БАНК" 107078, г. Москва, ул. Каляевская, д. 17, стр. 1 и/сч 30101810200000000593 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО БИК 044525593 ИНН 7728168871 ИСПОЛНЕНО 23.05.2025 Документ передан в электронном виде	
М.П.			

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» ДУ Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Альфа Промышленные парки 2»

Отчет: 8814/0525

Исх. №2305/1 от 23 мая 2025 г.

в ООО «ЛЛ-Консалт»
Генеральному директору
Лазареву П.Ю.

Письмо-представление

Настоящее письмо-представление сформировано в рамках проведения оценки по Заданию на оценку № 5 от 21 мая 2025 г. к договору № Р-340/ЛЛ о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «08» октября 2024 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:

- ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР № Завод/25 купли-продажи будущей недвижимости от 20 мая 2025 г.;
- Платежное поручение №26792 от 23 мая 2025 г.

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.

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.

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 в настоящем письме, 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.

Представитель по доверенности



Зеленов В.А.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА



77 07006640

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)

серия 17 № 007006640

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» ДУ Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Альфа Промышленные парки 2»

Отчет: 8814/0525



Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» ДУ Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Альфа Промышленные парки 2»

Отчет: 8814/0525

РОСГОССТРАХ

ПОЛИС № 202/2024/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 № 202/2024/СП134/765 от 28 мая 2024 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:	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «29» мая 2024 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. 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, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех 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 составления отчета об оценке. 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.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	
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 продаж УП по г. Москва ДБМР
(подпись) _____ (Комарницкая М.И.)
«28» мая 2024 г.

Страхователь:
ООО «ЛЛ-Консалт»
Генеральный директор
«ЛЛ-Консалт»
(подпись) _____ (Лазарев П.Ю.)

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» ДУ Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Альфа Промышленные парки 2»

Отчет: 8814/0525



Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» ДУ Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Альфа Промышленные парки 2»

Отчет: 8814/0525

РОСГОССТРАХ



ПОЛИС № 503/2024/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 503/2024/СП134/765 от 27.11.2024г. (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:	Струкова Ирина Юрьевна (ИНН 672208309466)
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единоновременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «14» декабря 2024 г. по «13» декабря 2025 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	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. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 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 продаж УП по г. Москва ДБМР



(Комарницкая М.И.)

Страхователь:
Струкова Ирина Юрьевна

(Струкова И.Ю.)

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» ДУ Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Альфа Промышленные парки 2»

Отчет: 8814/0525



Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» ДУ Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Альфа Промышленные парки 2»

Отчет: 8814/0525



Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» ДУ Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Альфа Промышленные парки 2»

Отчет: 8814/0525



Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» ДУ Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Альфа Промышленные парки 2»

Отчет: 8814/0525