



**ЛЛ·КОНСАЛТ**  
оценка всех видов имущества

2024 года

# ОТЧЕТ

## 7786/0924

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

Дата оценки:  
25 сентября 2024 г.

Дата составления отчета:  
25 сентября 2024 г.

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

Исполнитель:  
ООО «ЛЛ-Консалт»

+7 495 787 68 01  
[info@LL-Consult.ru](mailto:info@LL-Consult.ru)  
[www.LL-Consult.ru](http://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 №2 от 20 сентября 2024 г. к Договору № Р-264/ЛЛ о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «06» октября 2023 г., заключенный между Заказчиком – ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость» и Исполнителем – ООО «ЛЛ-Консалт».

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

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

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

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

**321 108 132 (Триста двадцать один миллион сто восемь тысяч сто тридцать два) рублей**

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

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

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «ЛЛ-Консалт»

Лазарев П.Ю.

Оценщик

Лошков В.В.

Дата составления отчета

25 сентября 2024 г.

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

Отчет: 7786/0924

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

Жилой многоквартирный дом № 31 расположенный по строительному адресу: город Москва, п. Кокошкино, вблизи д. Санино (Новомосковский административный округ), Комплексная жилая застройка с объектами социальной и инженерной инфраструктуры. Пятая очередь строительства: 1-й этап - Жилой дом №31										
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11
		3	4	5	6	7	8	9		
Жилой	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений в соответствии с ч.5 ст. 15 ЖК РФ)	Жилая площадь Объекта долевого строительства	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Номер	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
дом						кв.м.				
№ 31	2	4	120	Студия	22,81	22,81	10,12	0	8	6 361 709

**Таблица 2. Рыночная (справедливая) стоимость объектов оценки по Договору участия в долевом строительстве № ПРЛ-9/18/263-1876874403**

Жилой многоквартирный дом № 18 расположенный по строительному адресу: Объект- Корпус №18, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Ленинский, Мисайлово деревня. «Жилой комплекс по адресу: Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Пруды, корпус 18».										
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11
		3	4	5	6	7	8	9		
Жилой	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений в соответствии с ч.5 ст. 15 ЖК РФ)	Жилая площадь Объекта долевого строительства	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Номер	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
дом						кв.м.				
№ 18	2	10	263	2ккв(Е)	37,72	37,72	22,71	0	7	6 721 704
№ 18	2	11	276	Студия	26,13	26,13	11,73	0	8	5 419 362
№ 18	2	11	277	2ккв(Е)	32,89	32,89	20,5	0	9	5 860 998
№ 18	2	15	322	1ккв	34,24	34,24	15,02	0	6	6 135 808
№ 18	3	8	411	2ккв	50,82	50,82	27,11	0	5	9 056 124
№ 18	4	4	508	2ккв(Е)	35,13	35,13	20,63	0	2	6 260 166
№ 18	4	4	510	Студия	22,81	22,81	10,2	0	4	4 730 794
№ 18	4	10	538	2ккв(Е)	35,13	35,13	20,63	0	2	6 260 166
№ 18	5	8	597	2ккв	57,52	57,52	28,8	0	1	10 250 064

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

Отчет: 7786/0924

Жилой многоквартирный дом № 18 расположенный по строительному адресу: Объект- Корпус №18, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Ленинский, Мисайлово деревня. «Жилой комплекс по адресу: Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Пруды, корпус 18».										
№ 18	5	15	633	Студия	22,81	22,81	10,2	0	2	4 730 794
№ 18	6	4	660	1ккв	32,21	32,21	10,05	0	6	5 772 032
№ 18	6	13	741	1ккв	32,21	32,21	10,05	0	6	5 772 032
№ 18	7	4	815	Студия	22,81	22,81	10,2	0	11	4 730 794
№ 18	7	15	948	Студия	22,81	22,81	10,2	0	12	4 730 794
<b>№ 18</b>	<b>Итого: 14 квартир</b>				<b>465,24</b>					<b>86 431 632</b>

**Таблица 3. Рыночная (справедливая) стоимость объектов оценки по Договору участия в долевом строительстве № ТОМ-6/6.3/26-1876874400**

Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Томилино «Жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Томилино, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений в соответствии с ч.5 ст. 15 ЖК РФ)	Жилая площадь Объекта долевого строительства	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.		Номер	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
дом						кв.м.					
№ 6.3	1	4	26	1ккв	32,02	32,02	10,26	0	2	5 737 984	
№ 6.3	1	6	54	1ккв	37,95	37,95	17,55	0	6	6 800 640	
№ 6.3	1	8	73	1ккв	35,22	34,59	15,09	0,63	1	6 311 424	
№ 6.3	1	9	86	1ккв	32,02	32,02	10,26	0	2	5 737 984	
№ 6.3	1	10	97	1ккв	34,59	34,59	15,09	0	1	6 198 528	
№ 6.3	1	10	108	2ккв(Е)	33,19	32,56	22,27	0,63	12	6 418 946	
№ 6.3	1	11	109	1ккв	34,59	34,59	15,09	0	1	6 198 528	
№ 6.3	1	11	111	2ккв(Е)	40,43	40,43	27,53	0	3	7 819 162	
№ 6.3	1	12	124	2ккв(Е)	40,43	40,43	27,53	0	4	7 819 162	
№ 6.3	1	13	137	2ккв(Е)	53,5	53,5	29,62	0	5	10 346 900	

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

Отчет: 7786/0924



Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Томилино «Жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Томилино, корпус 6.3, корпус 6.4»										
№ 6.3	1	13	138	1ккв	37,95	37,95	17,55	0	6	6 800 640
№ 6.3	1	17	182	1ккв	32,02	32,02	10,26	0	2	5 737 984
№ 6.3	2	6	245	3ккв(Е)	60,06	60,06	38,35	0	5	9 975 966
№ 6.3	2	8	274	2ккв(Е)	34,31	34,31	20	0	10	6 635 554
№ 6.3	2	9	287	2ккв(Е)	53,71	53,71	25,79	0	11	10 387 514
№ 6.3	2	11	302	Студия	25,4	25,4	13,07	0	2	5 361 940
№ 6.3	2	12	315	Студия	25,4	25,4	13,07	0	3	5 361 940
№ 6.3	2	13	336	3ккв	77,82	77,82	41,22	0	12	12 925 902
№ 6.3	2	14	344	2ккв	51,39	51,39	27,75	0	8	8 535 879
№ 6.3	2	15	350	Студия	25,4	25,4	13,07	0	2	5 361 940
№ 6.3	2	17	381	Студия	21,75	21,75	10,88	0	9	4 591 425
№ 6.3	3	4	398	2ккв(Е)	35,05	34,42	20,01	0,63	4	6 778 670
№ 6.3	3	6	407	1ккв	36,59	35,96	10,81	0,63	3	6 556 928
№ 6.3	3	8	418	2ккв(Е)	35,05	34,42	20,01	0,63	4	6 778 670
№ 6.3	3	9	421	Студия	21,72	21,72	10,85	0	2	4 585 092
№ 6.3	3	10	425	2ккв	56,72	56,72	28,73	0	1	10 969 648
№ 6.3	3	10	428	2ккв	34,42	34,42	20,01	0	4	6 656 828
№ 6.3	3	13	440	2ккв	56,72	56,72	28,73	0	1	10 969 648
№ 6.3	3	13	441	Студия	21,72	21,72	10,85	0	2	4 585 092
№ 6.3	3	13	442	1ккв	35,96	35,96	10,81	0	3	6 444 032
№ 6.3	3	13	444	3ккв	77,81	77,81	41,12	0	5	12 924 241
<b>Итого : 31 квартира</b>					<b>1 230,91</b>					<b>228 314 791</b>

Оценщик

Лошков В.В.

Дата составления отчета

25 сентября 2024 г.

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

Отчет: 7786/0924

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА.....</b>	<b>8</b>
<b>2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>8</b>
<b>3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>8</b>
<b>4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ.....</b>	<b>11</b>
<b>5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>11</b>
<b>6. СВЕДЕНИЯ ОБ ООО «ЛЛ-КОНСАЛТ» – ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....</b>	<b>12</b>
<b>7. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА.....</b>	<b>13</b>
<b>8. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ЛИЦАХ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА13</b>	
<b>9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ИНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>	<b>13</b>
<b>10. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА .....</b>	<b>14</b>
<b>11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....</b>	<b>14</b>
<b>12. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>15</b>
<b>13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....</b>	<b>15</b>
13.1 Работа с информацией в процессе оценки .....	15
13.2 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	15
13.3 Осмотр объекта оценки.....	16
13.4 Прочие источники информации .....	16
<b>14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>16</b>
14.1 Имущественные права .....	16
14.2 Обременения, связанные с объектом оценки .....	16
14.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	16
14.4 Износ, устаревания объекта оценки .....	20
14.5 Информация о текущем использовании объекта оценки.....	20
14.6 Балансовая стоимость объекта оценки.....	20
14.7 Описание местоположения .....	21
<b>15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>	<b>23</b>
<b>16. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>25</b>
16.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки.....	25
16.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки .....	32
16.3 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки .....	32

16.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	34
16.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	35
<b>17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>37</b>
17.1 Обзор подходов к оценке недвижимости .....	37
17.1.1 Общие принципы применения доходного подхода.....	37
17.1.2 Общие принципы применения сравнительного подхода.....	38
17.1.3 Общие принципы применения затратного подхода .....	40
17.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке .....	40
<b>18. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....</b>	<b>42</b>
18.1 Описание методики оценки.....	42
18.2 Выбор единиц сравнения.....	42
18.3 Выбор объектов-аналогов.....	42
18.4 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения .....	52
18.5 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу .....	54
<b>19. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....</b>	<b>64</b>
19.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.....	64
19.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.....	64
19.3 Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки .....	64
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>65</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>95</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА.....</b>	<b>288</b>

## 1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Дата составления отчета	25 сентября 2024 г.
Порядковый номер отчета	7786/0924

## 2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Задание на оценку	№2 от 20 сентября 2024 г. к Договору № Р-264/ЛЛ о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «06» октября 2023 г.
Заказчик	ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость"
Исполнитель	ООО «ЛЛ-Консалт»

## 3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

<b>1</b>	<b>Объект оценки, включая права на объект оценки</b>
<b>1.1</b>	<b>Объект оценки</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Право требования ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость» к ООО «Специализированный застройщик «Санино 1» на жилые помещения по Договору участия в долевом строительстве №НВНУ-5/31/120-1876874401;</li> <li>- Право требования ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость» к ООО «Специализированный застройщик «Пригород Лесное» на жилые помещения по Договору участия в долевом строительстве №ПРЛ-9/18/263-1876874403;</li> <li>- Право требования ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость» к ООО «Специализированный застройщик «Самолет-Томилино» на жилые помещения по Договору участия в долевом строительстве №ТОМ-6/6.3/26-1876874400.</li> </ul>
<b>1.2</b>	<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</b>
	Права требований в соответствии с перечнем в Приложении №1
<b>1.3</b>	<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>
	Характеристики принимаются на основе предоставленной документации Заказчиком
<b>1.4</b>	<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</b>
	Право долевой собственности – владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость» Д.У. ООО УК «Альфа-Капитал»
<b>1.5</b>	<b>Ограничения (обременения) прав на объект оценки</b>
	Доверительное управление Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал», ИНН: 7728142469
<b>2</b>	<b>Цель оценки</b>
	Определение рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»
<b>3</b>	<b>Федеральный закон, стандарты оценочной деятельности и иные нормативные документы в соответствии с которыми проводится оценка</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»</li> <li>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</li> </ol>

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

Отчет: 7786/0924

	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.
<b>4</b>	<b>Вид стоимости и предпосылки стоимости:</b>
<b>4.1</b>	<b>Вид стоимости</b>
	Рыночная (справедливая) стоимость
<b>4.2</b>	<b>Предпосылки стоимости</b>
	Рыночная (справедливая) стоимость определяется исходя из предпосылки о продолжении использования объекта оценки.
<b>5</b>	<b>Дата оценки</b>
	«25» сентября 2024 года
<b>6-7</b>	<b>Допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Вся информация, полученная от Заказчика в электронном, бумажном или устном виде, рассматривается как достоверная. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленной информации несет Заказчик.</li> <li>• Оценка проводится исходя из соответствия бумажных и электронных копий предоставленных документов оригиналам.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> </ul>

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

Отчет: 7786/0924

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Оценка осуществляется без проведения осмотра объекта оценки. Техническое состояние объекта оценки принимается на основании информации, предоставленной Заказчиком.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> </ul>
<b>8</b>	<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами РФ</b>
	Отсутствуют
<b>9</b>	<b>Форма составления отчета об оценке</b>
	Отчет передается Заказчику в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.
<b>10</b>	<b>Прочая информация</b>
<b>10.1</b>	<b>Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки</b>
	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, должен быть приведен в Отчете.
<b>10.2</b>	<b>Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов</b>
	Отсутствует
<b>10.3</b>	<b>Предполагаемые пользователи результатов оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)</b>
	Отсутствуют
<b>10.4</b>	<b>Форма представления итоговой стоимости</b>
	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.
<b>10.5</b>	<b>Специфические требования к отчету об оценке</b>
	Отсутствуют
<b>10.6</b>	<b>Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки</b>
	Отсутствует
<b>10.7</b>	<b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку</b>
	Отсутствует
<b>11</b>	<b>Коммерческие условия</b>
<b>11.1</b>	<b>Стоимость услуг</b>
	- Стоимость Услуг НДС не облагается в связи с применением Исполнителем упрощенной системы налогообложения в соответствии с главой 26.2 Налогового кодекса РФ.
<b>11.2</b>	<b>Срок проведения оценки</b>
	Не более 5 (пяти) рабочих дней, но не позднее 25.09.2024 года.

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

Отчет: 7786/0924

#### 4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ

Ф.И.О. оценщика	Лошков Владислав Валерьевич
ИНН	711611564858
СНИЛС	043-216-243-10
Почтовый адрес (место нахождения) оценщика	По адресу юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 105082, г. Москва, пер. Балакиревский, д.1А, офис 8
Номер контактного телефона оценщика	(495) 787-05-61
Адрес электронной почты оценщика	info@LL-Consult.ru
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Оценка недвижимости – №038560-1 от 13.06.2024 г. Оценка бизнеса – № 038651-3 от 13.06.2024 г.
Образование	Диплом Финансовой академии при Правительстве РФ БВСО179005, регистрационный номер 620-с от 27.06.2003 г. Свидетельства о повышении квалификации Московской финансово-юридической академии: - от 15.01.2008 г., рег. №0739-08; - от 08.10.2010 г., рег. №1340; - от 15.08.2013 г., рег. №2018.
Категория / сертификация	Категория: Оценщик I категории (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ). Сертифицированный Российским обществом Оценщиков Оценщик недвижимости. Сертифицированный DAkKS специалист по оценке недвижимости II уровня.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2003 г.
Страхование гражданской ответственности	Ответственность оценщика застрахована ПАО СК «Росгосстрах» (полис №310/2023/СП134/765 от 11.10.2023 г. сроком до 31.10.2024г.), страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ», рег. №1366 от 02 марта 2021 г.
ИНН СРО	4205113531
ОГРН СРО	1064200005198
Адрес саморегулируемой организации оценщиков	101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 33, помещ. 10
Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора)	Трудовой договор №б/н от 02 февраля 2010 г. между работодателем – ООО «ЛЛ-Консалт» и работником – Лошков Владислав Валерьевич
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛЛ-Консалт»

#### 5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

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

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

Отчет: 7786/0924



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

<b>Реквизиты</b>	
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) 787-68-01
Интернет-сайт	www.LL-Consult.ru
Электронная почта	info@LL-Consult.ru
<b>Страхование ответственности юридического лица</b>	
Полис страхования ответственности	Полис № 202/2024/СП134/765 от 28 мая 2024 г.
Страховщик	ПАО СК «Росгосстрах»
Страховая сумма	150 000 000 рублей
Период страхования	с 29.05.2024 г. по 28.05.2025 г.
<b>Членство в некоммерческих организациях</b>	
Наименование	Некоммерческое партнерство «Партнерство содействия деятельности фирм, аккредитованных Российским обществом оценщиков».
Свидетельство	№1080 от 11.08.2010 г.
<b>Сведения о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»</b>	
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.	

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

Отчет: 7786/0924

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Применяемые стандарты оценки:

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

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

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

### **Допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки в соответствии с Заданием на оценку.**

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

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

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

## **11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

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

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

## 12. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

Основными этапами процесса оценки (задачами оценки) являются:

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

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

---

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

Отчет: 7786/0924

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

### 13.3 Осмотр объекта оценки

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

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

### 13.4 Прочие источники информации

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

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

## 14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 14.1 Имущественные права

Право долевой собственности – владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость» Д.У. ООО УК «Альфа-Капитал». Реквизиты указаны в Разделе 5 настоящего Отчета.

### 14.2 Обременения, связанные с объектом оценки

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

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

### 14.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

#### Общие сведения

Объектом оценки являются

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

---

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

Отчет: 7786/0924

## Количественные и качественные характеристики

**Таблица 4. Права требования на жилые помещения по Договору участия в долевом строительстве № НВНУ-5/31/120-1876874401.**

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

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

**Таблица 5. Права требования на жилые помещения по Договору участия в долевом строительстве ПРЛ-9/18/263-1876874403.**

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

1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10
		3	4	5	6	7	8	9	
Жилой	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений в соответствии с ч.5 ст. 15 ЖК РФ)	Жилая площадь Объекта долевого строительства	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Номер
дом						кв.м.			
№ 18	2	10	263	2ккв(Е)	37,72	37,72	22,71	0	7
№ 18	2	11	276	Студия	26,13	26,13	11,73	0	8
№ 18	2	11	277	2ккв(Е)	32,89	32,89	20,5	0	9

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

Отчет: 7786/0924

1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10
		3	4	5	6	7	8	9	
№ 18	2	15	322	1ккв	34,24	34,24	15,02	0	6
№ 18	3	8	411	2ккв	50,82	50,82	27,11	0	5
№ 18	4	4	508	2ккв(Е)	35,13	35,13	20,63	0	2
№ 18	4	4	510	Студия	22,81	22,81	10,2	0	4
№ 18	4	10	538	2ккв(Е)	35,13	35,13	20,63	0	2
№ 18	5	8	597	2ккв	57,52	57,52	28,8	0	1
№ 18	5	15	633	Студия	22,81	22,81	10,2	0	2
№ 18	6	4	660	1ккв	32,21	32,21	10,05	0	6
№ 18	6	13	741	1ккв	32,21	32,21	10,05	0	6
№ 18	7	4	815	Студия	22,81	22,81	10,2	0	11
№ 18	7	15	948	Студия	22,81	22,81	10,2	0	12
№ 18	Итого: 14 квартир				465,24				

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

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

1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10
		3	4	5	6	7	8	9	
Жилой	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений в соответствии с ч.5 ст. 15 ЖК РФ)	Жилая площадь Объекта долевого строительства	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Номер
дом						кв.м.			
№ 6.3	1	4	26	1ккв	32,02	32,02	10,26	0	2
№ 6.3	1	6	54	1ккв	37,95	37,95	17,55	0	6

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

Отчет: 7786/0924



1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10
		3	4	5	6	7	8	9	
№ 6.3	1	8	73	1ккв	35,22	34,59	15,09	0,63	1
№ 6.3	1	9	86	1ккв	32,02	32,02	10,26	0	2
№ 6.3	1	10	97	1ккв	34,59	34,59	15,09	0	1
№ 6.3	1	10	108	2ккв(Е)	33,19	32,56	22,27	0,63	12
№ 6.3	1	11	109	1ккв	34,59	34,59	15,09	0	1
№ 6.3	1	11	111	2ккв(Е)	40,43	40,43	27,53	0	3
№ 6.3	1	12	124	2ккв(Е)	40,43	40,43	27,53	0	4
№ 6.3	1	13	137	2ккв(Е)	53,5	53,5	29,62	0	5
№ 6.3	1	13	138	1ккв	37,95	37,95	17,55	0	6
№ 6.3	1	17	182	1ккв	32,02	32,02	10,26	0	2
№ 6.3	2	6	245	3ккв(Е)	60,06	60,06	38,35	0	5
№ 6.3	2	8	274	2ккв(Е)	34,31	34,31	20	0	10
№ 6.3	2	9	287	2ккв(Е)	53,71	53,71	25,79	0	11
№ 6.3	2	11	302	Студия	25,4	25,4	13,07	0	2
№ 6.3	2	12	315	Студия	25,4	25,4	13,07	0	3
№ 6.3	2	13	336	3ккв	77,82	77,82	41,22	0	12
№ 6.3	2	14	344	2ккв	51,39	51,39	27,75	0	8
№ 6.3	2	15	350	Студия	25,4	25,4	13,07	0	2
№ 6.3	2	17	381	Студия	21,75	21,75	10,88	0	9
№ 6.3	3	4	398	2ккв(Е)	35,05	34,42	20,01	0,63	4
№ 6.3	3	6	407	1ккв	36,59	35,96	10,81	0,63	3
№ 6.3	3	8	418	2ккв(Е)	35,05	34,42	20,01	0,63	4
№ 6.3	3	9	421	Студия	21,72	21,72	10,85	0	2
№ 6.3	3	10	425	2ккв	56,72	56,72	28,73	0	1
№ 6.3	3	10	428	2ккв	34,42	34,42	20,01	0	4
№ 6.3	3	13	440	2ккв	56,72	56,72	28,73	0	1
№ 6.3	3	13	441	Студия	21,72	21,72	10,85	0	2
№ 6.3	3	13	442	1ккв	35,96	35,96	10,81	0	3
№ 6.3	3	13	444	3ккв	77,81	77,81	41,12	0	5
Итого : 31 квартира					1 230,91				

## Сведения о перепланировках

Объекты находятся в стадии строительства.

## Транспортная доступность

Расположение объектов оценки отличает хорошая транспортная доступность.

**Таблица 7. Сведения о прилегающей территории и парковке.**

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

*Источник информации: Данные заказчика*

## 14.4 Износ, устаревания объекта оценки

### Общая характеристика технического состояния.

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

### Устаревания

Функциональное и внешнее (экономическое) устаревание отсутствует.

## 14.5 Информация о текущем использовании объекта оценки

По состоянию на дату оценки объект оценки не используются.

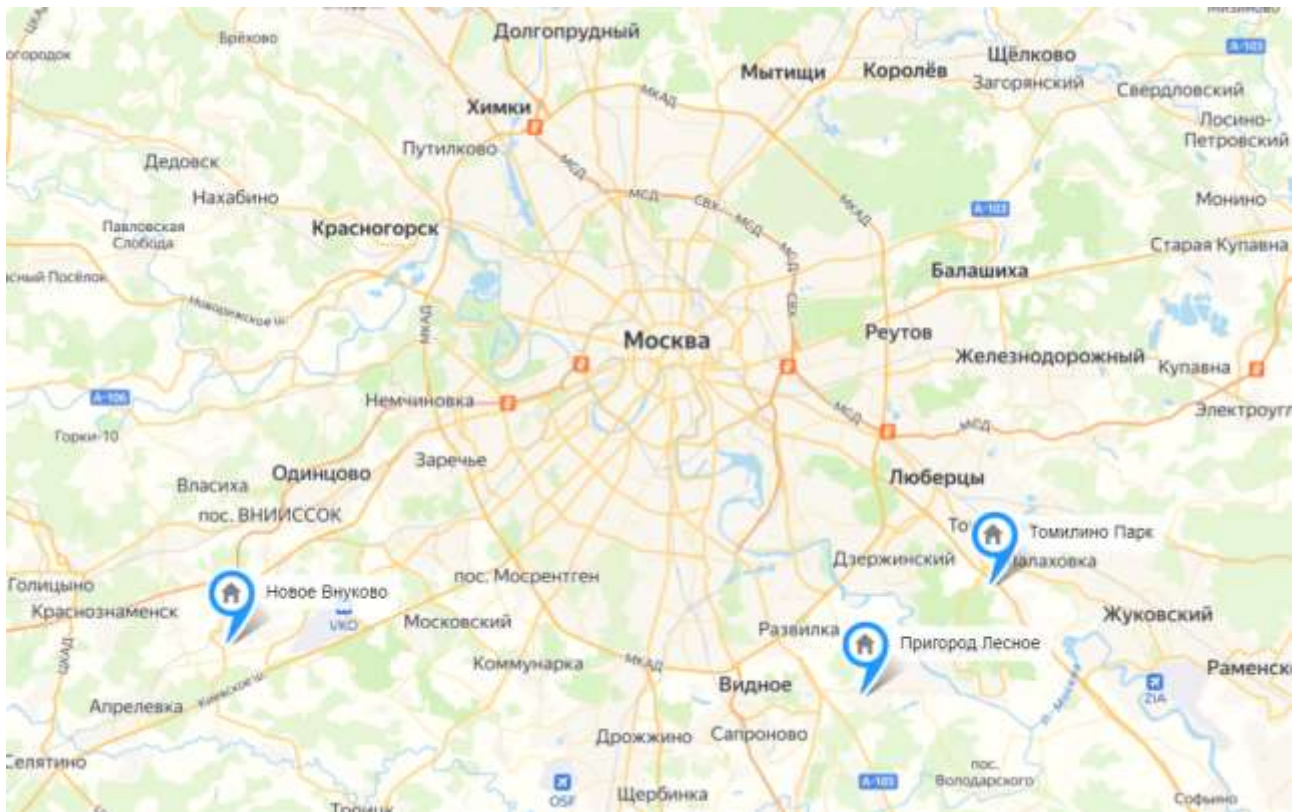
## 14.6 Балансовая стоимость объекта оценки

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

## 14.7 Описание местоположения

### Расположение объекта оценки на карте

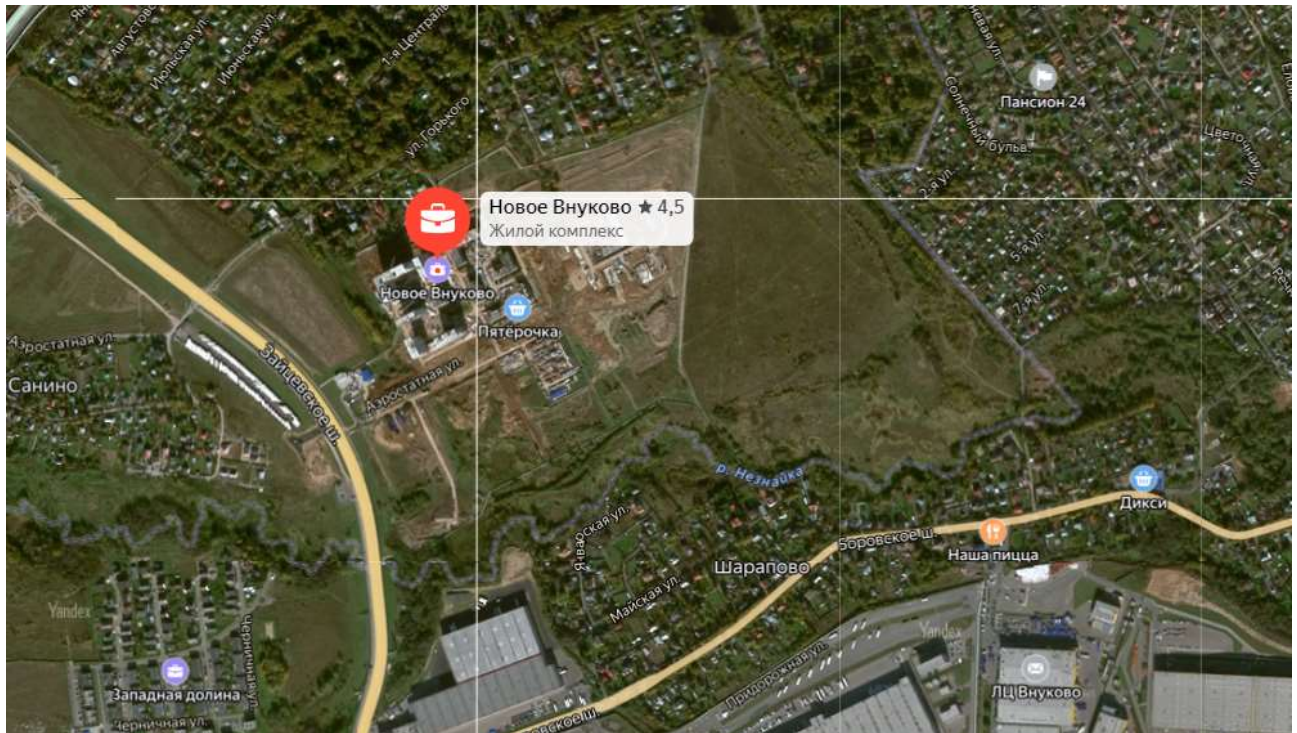
Карта 1. Местоположение объекта оценки на карте.



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

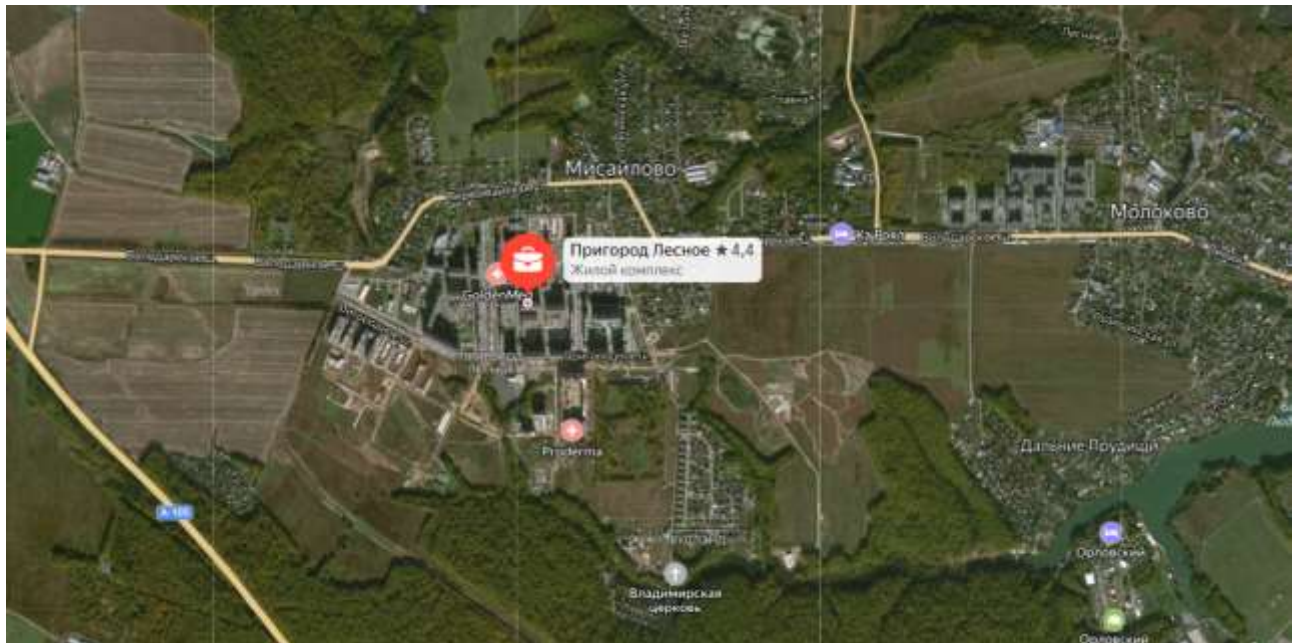


**Карта 2. Местоположение объекта оценки на карте.**



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

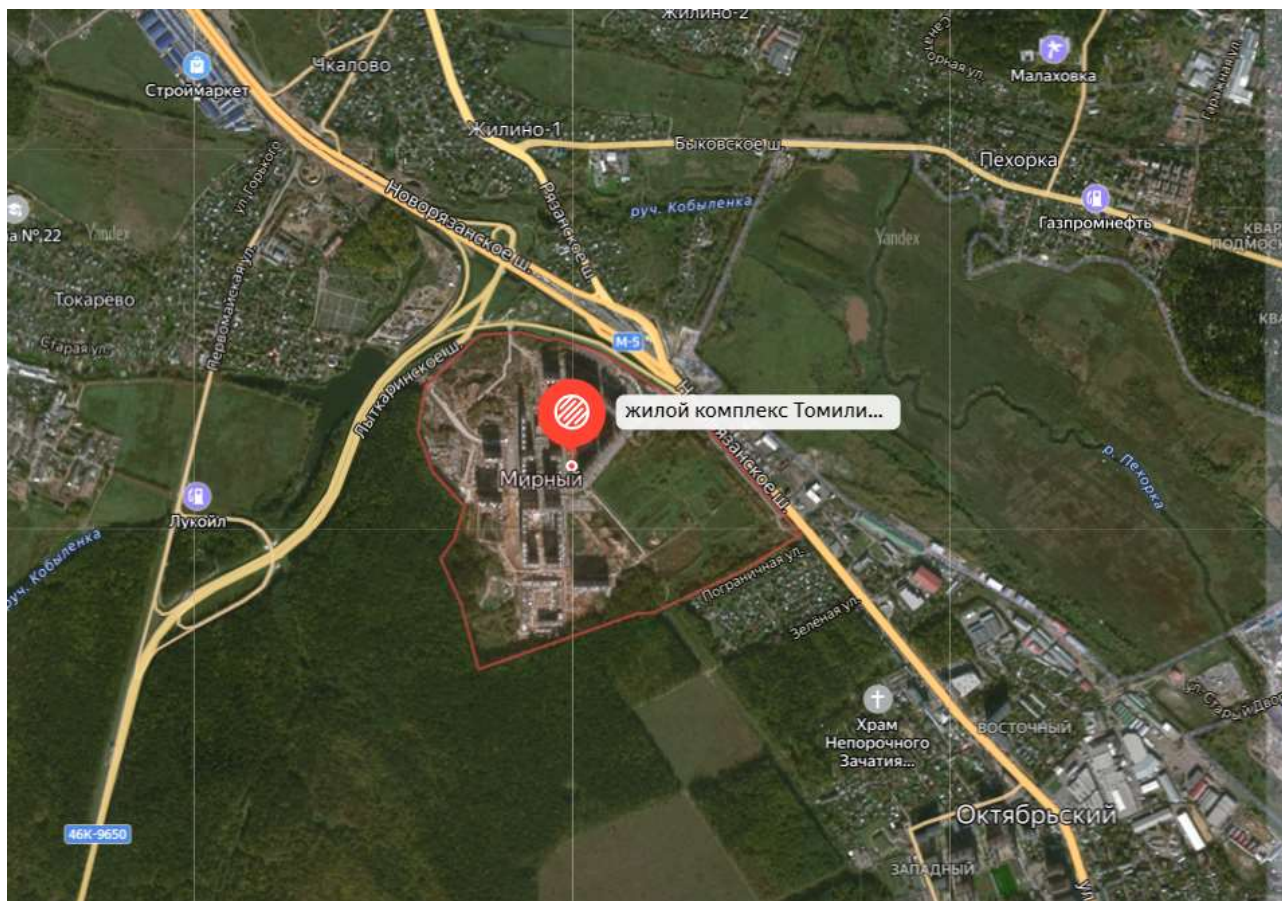
**Карта 3. Местоположение объекта оценки на карте**



Источник: <http://maps.yandex.ru/>



Карта 4. Местоположение объекта оценки на карте



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

### Сведения о регионе расположения объекта оценки

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

### Выводы

Местоположение благоприятно для размещения объектов жилого назначения.

## 15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта, на которое ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

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

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

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

Отчет: 7786/0924

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

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

---

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

---

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

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

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

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

#### Социально-экономическое положение РФ по состоянию на сентябрь 2024 г.<sup>1</sup>

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

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

Инфляция: Прогноз инфляции на 2024 год повышен до 7,3% (+0,8 п.п. к июльскому опросу), на 2025 год – до 4,8% (+0,3 п.п.). Аналитики ожидают, что инфляция вернется к цели в 2026 году и останется на этом уровне далее.

Ключевая ставка: Ожидания аналитиков по средней ключевой ставке повышены на всем горизонте. Медианный прогноз на 2024 год – 17,1% годовых (+0,3 п.п.). Он предполагает, что в сентябре–декабре 2024 года средняя ключевая ставка составит 19,0% годовых. Ожидания на 2025 год – 16,1% годовых (+1,1 п.п.), на 2026 год – 11,5% годовых (+0,9 п.п.). Прогноз на конец горизонта (8,6% годовых) несколько выше медианной оценки нейтральной ключевой ставки. Последняя же возросла до 8,0% годовых (+0,5 п.п.).

ВВП: Прогноз роста в 2024 году повышен на 0,4 п.п. до 3,6%. Аналитики ожидают, что в 2025–2027 годах ВВП будет расти на 1,7-2,0%. Медианная оценка долгосрочных темпов роста немного повысилась – до 1,8% (+0,2 п.п.). Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2027 году к 2021 году составит +12,0% (+11,1% в июле).

Уровень безработицы: Прогнозы не изменились. Аналитики ожидают, что в 2024 году безработица снизится до 2,6%, в 2025 году вырастет до 2,8% и далее вернется на уровень 2023 года – 3,0%.

<sup>1</sup> [https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo\\_br/](https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/)



Номинальная зарплата: Аналитики вновь повысили прогноз роста номинальной заработной платы на 2024 год – до 16,0% (+0,4 п.п.) в 2024 году. Далее они ожидают замедления роста – до 9,0% в 2025 году (+0,7 п.п.), до 7,0% в 2026 году (+0,1 п.п.) и до 6,6% к концу горизонта (+0,2 п.п.). Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что в 2024 году реальная зарплата вырастет на 7,3%, в 2025 году – на 3,0%, в 2026 году – на 2,6%, в 2027 году – на 2,3%. Соответственно, к концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 26,0% выше, чем в 2021 году (в июле – на 25,8%).

Баланс консолидированного бюджета: Аналитики ожидают дефицит консолидированного бюджета в 2024 году 1,3% ВВП с дальнейшим сокращением до 1,0% ВВП в 2025 году, до 0,7% ВВП в 2026 году и до 0,6% ВВП к концу горизонта.

Экспорт товаров и услуг: Прогнозы на 2024–2025 годы почти не изменились, на 2026–2027 годы несколько повышены – 470 млрд долл. в 2024 году (-1 млрд долл.), 478 млрд долл. в 2025 году (+1 млрд долл.), 486 млрд долл. в 2026 году (+6 млрд долл.). Прогноз на 2027 год – 498 млрд долл. (+7 млрд долл.). Это на 9% (52 млрд долл.) ниже, чем экспорт в 2021 году.

Импорт товаров и услуг: Прогнозы на 2024–2025 годы несколько понижены, далее существенно не изменились – 369 млрд долл. (-9 млрд долл.) в 2024 году, 385 млрд долл. (-4 млрд долл.) в 2025 году, 397 млрд долл. (-1 млрд долл.) в 2026 году. Прогноз на конец горизонта – 409 млрд долл. (+2 млрд долл.). Это на 8% (29 млрд долл.) выше, чем импорт в 2021 году.

Курс USD/RUB: Прогноз на 2024 год – 90,4 рублей за долл. (предполагает средний курс в сентябре–декабре 2024 года 91,0 рублей за доллар), на 2025 год – 94,4 рублей за долл., на 2026 год – 96,4 рублей за долл., на 2027 год – 98,9 рублей за долл. (рубль крепче на 0,6-0,8% по сравнению с июльским опросом).

Цена на нефть марки Brent: Прогноз почти не изменился. Согласно ожиданиям, в среднем за 2024 год нефть марки Brent будет стоить 82 долл. за баррель (предполагает среднюю цену 80 долл. за баррель в сентябре–декабре 2024 года). Далее цена будет снижаться и составит 80 долл. за баррель в 2025 году и 75 долл. за баррель в 2026–2027 годах.

**Рисунок 1. Показатели сентября 2024 г.**
**Результаты опроса: сентябрь 2024 года\***

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024	2025	2026	2027
ИПЦ (% к ден. к ден. пред. году)	8,4	11,9	7,4	7,3	4,8	4,0	4,0
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,0	5,9	4,4	4,0
Ключевая ставка (% годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,5	9,9	17,1	16,1	11,5	8,5
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,2	3,6	3,6	1,7	1,9	2,0
Уровень безработицы (%, ден., без исключения сезонности)	4,3	3,6	3,0	2,6	2,8	3,0	3,0
Номинальная заработная плата (%, г/г)	11,5	14,1	14,6	16,0	9,0	7,0	6,6
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,6	-1,4	-2,3	-1,3	-1,0	-0,7	-0,6
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	466	470	478	488	488
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	380	347	379	388	385	397	409
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,6	67,5	64,7	90,4	94,4	96,4	98,9
Цена на нефть марки Brent (долл. США за баррель, в среднем за год)	71	99	82	82	80	75	75
Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:							
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100	98,8	102,4	106,0	107,8	108,8	112,0
Реальная заработная плата** (%, г/г)	4,5	0,3	8,2	7,3	3,0	2,6	2,3
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100	100,3	108,5	116,5	120,0	123,1	126,0
Торговый баланс (млрд долл. США в год)	170	294	86	101	93	89	88
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%	6,0-9,0					
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	Медиана	1,8	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2028 = 2022 годов. Wind				
	Центр. тенденция 10-90%	1,0-2,5	Чтобы активировать ↵				

\*В скобках – результаты опроса в июле 2024 года.

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

Даты проведения опроса: 30 августа – 3 сентября 2024 года.

Методика расчета: результаты опроса являются медианой прогнозов 28 экономистов из различных организаций, принимающих участие в опросе. Если респондент дал свои ожидания в виде интервала, то для расчета учитывалась его середина..

## Среднесрочный прогноз Банка России по итогам заседания Совета директоров по ключевой ставке от 13 сентября 2024 года

Источник: <https://www.cbr.ru/press/keypr/>

Совет директоров Банка России 13 сентября 2024 года принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п., до 19,00% годовых. Текущее инфляционное давление остается высоким. Годовая инфляция по итогам 2024 года, вероятно, превысит июльский прогнозный диапазон 6,5–7,0%. Рост внутреннего спроса все еще значительно опережает возможности расширения предложения товаров и услуг. Требуется дополнительное ужесточение денежно-кредитной политики, для того чтобы возобновить процесс дезинфляции, снизить инфляционные ожидания и обеспечить возвращение инфляции к цели в 2025 году. Банк России допускает возможность повышения ключевой ставки на ближайшем

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

Отчет: 7786/0924

заседании. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 4,0–4,5% в 2025 году и будет находиться вблизи 4% в дальнейшем.

В августе текущий рост цен с поправкой на сезонность составил 7,6% в пересчете на год. Аналогичный показатель базовой инфляции находился на уровне 7,7% в пересчете на год. Эти значения ниже средних уровней II квартала 2024 года, но превышают средние значения за I квартал 2024 года. Годовая инфляция, по оценке на 9 сентября, составила 9,0% после 9,1% по итогам августа. Устойчивое инфляционное давление в целом остается высоким и пока не демонстрирует тенденцию к снижению.

Инфляционные ожидания населения и бизнеса продолжают расти. Увеличились краткосрочные инфляционные ожидания профессиональных аналитиков. В то же время долгосрочные инфляционные ожидания, рассчитанные из инструментов финансового рынка, снизились после июльского решения по ключевой ставке. В целом инфляционные ожидания экономических агентов сохраняются на повышенных уровнях. Это усиливает инерцию устойчивой инфляции.

Данные по ВВП за II квартал 2024 года и оперативные индикаторы в июле – августе указывают на то, что рост российской экономики несколько замедлился. Данное замедление, вероятно, в основном связано не с охлаждением внутреннего спроса, а с нарастанием ограничений на стороне предложения и снижением внешнего спроса. Об этом свидетельствует высокое текущее инфляционное давление. Отклонение российской экономики вверх от траектории сбалансированного роста остается значительным.

Потребительская активность, несмотря на некоторое замедление, сохраняется высокой. Ее в первую очередь поддерживает рост доходов населения. Значительный инвестиционный спрос поддерживается как бюджетными стимулами, так и собственными средствами компаний, накопленными за последние годы. Хотя данные опросов свидетельствуют о некотором ухудшении текущих деловых настроений, ожидания компаний по будущему спросу по-прежнему высокие.

Рынок труда остается жестким. Безработица вновь обновила исторический минимум. Сохраняется значительный дефицит трудовых ресурсов, особенно в отраслях обрабатывающей промышленности. Хотя рост заработных плат замедлился в последние месяцы, он остается повышенным и продолжает опережать рост производительности труда.

Денежно-кредитные условия ужесточились, реагируя как на июльское повышение ключевой ставки, так и на значительный пересмотр вверх ее прогнозной траектории в базовом сценарии. Этот пересмотр отразился на ставках денежного рынка, а также на кратко- и среднесрочных доходностях ОФЗ. В то же время доходности долгосрочных ОФЗ уменьшились в результате снижения инфляционных ожиданий участников финансового рынка. Продолжают расти кредитные и депозитные ставки.

Высокие рыночные ставки поддерживают сберегательные настроения, но пока недостаточно сдерживают кредитование. Общий рост кредитования остается высоким, несмотря на замедление в розничном сегменте. Ипотечное кредитование замедлилось в результате отмены с 1 июля безадресной льготной ипотеки и роста рыночных ставок. В замедлении потребительского кредитования отражаются как эффекты проводимой денежно-кредитной политики, так и принятые ранее макропруденциальные меры. Вместе с тем темпы роста корпоративного кредитования пока остаются повышенными из-за значимого вклада менее чувствительных к рыночным ставкам операций. Принятое Банком России решение ускорит формирование денежно-кредитных условий, необходимых для роста сберегательной активности и возвращения кредитования к сбалансированному росту.

На среднесрочном горизонте баланс рисков для инфляции существенно смещен в сторону проинфляционных. Увеличились проинфляционные риски, связанные с ухудшением условий внешней торговли. Также остаются риски, связанные с сохранением высоких инфляционных ожиданий и отклонения российской экономики вверх от траектории сбалансированного роста. Дезинфляционные

риски в первую очередь связаны с более быстрым замедлением роста внутреннего спроса, чем ожидается в базовом сценарии.

Банк России исходит из неизменности объявленной траектории нормализации бюджетной политики в 2024 году и последующие годы. Изменения в бюджетной политике могут потребовать уточнения параметров проводимой денежно-кредитной политики.

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

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

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

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

## Социально-экономическое положение региона расположения объекта оценки<sup>2</sup>

Таблица 8. Социально-экономическое положение г. Москвы в июле 2024 года

	Июль 2024 г.	В % к		Январь-июль 2024 г. в % к январю-июлю 2023 г.	Справочно: июль 2023 г. в % к		Январь-июль 2023 г. в % к январю-июлю 2022 г.
		июлю 2023 г.	июню 2024 г.		июлю 2022 г.	июню 2023 г.	
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>	x	114,9	98,0	113,9	117,7 <sup>2)</sup>	102,1 <sup>2)</sup>	114,1 <sup>2)</sup>
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн рублей:							
добыча полезных ископаемых	20 156,7	80,7	87,7	110,8	16,8 <sup>2)</sup>	133,6 <sup>2)</sup>	9,8 <sup>2)</sup>
обрабатывающие производства	947 543,4	102,9	102,9	114,6	114,4 <sup>2)</sup>	109,2 <sup>2)</sup>	95,2 <sup>2)</sup>
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	71 781,3	116,9	101,0	110,1	110,7 <sup>2)</sup>	98,8 <sup>2)</sup>	117,4 <sup>2)</sup>
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	21 911,3	116,0	110,6	112,6	128,8 <sup>2)</sup>	95,9 <sup>2)</sup>	106,2 <sup>2)</sup>
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	167 919,8	97,4	108,0	96,1	113,0 <sup>3)</sup>	99,1 <sup>3)</sup>	116,5 <sup>3)</sup>

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

<sup>2)</sup> Данные скорректированы за январь-декабрь 2023 г. и январь-июнь 2024 г. в связи с внесением респондентами изменений в ранее предоставленные данные и получением годовой отчетности, позволившей уточнить оперативную информацию за 2023 г. (см. «Регламент разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 № 470)»).

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

	Июль 2024 г.	В % к		Январь- июль 2024 г. в % к январю- июлю 2023 г.	Справочно:		Январь- июль 2023 г. в % к январю- июлю 2022 г.
		июлю 2023 г.	июню 2024 г.		июлю 2022 г.	июню 2023 г.	
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров	507,9	228,6	247,4	63,7	41,9	33,6	99,7
Оборот розничной торговли, млн рублей	593 079,5	103,4	101,7	107,8	116,6	100,7	99,5
Оборот общественного питания, млн рублей	48 519,0	108,2	92,8	109,6	112,6	97,4	120,8
Объем платных услуг населению, млн рублей	353 112,2	103,5	102,6	107,0	115,9	103,3	114,6
Индекс потребительских цен, %	x	110,0	101,1	108,6	104,2	100,6	105,4
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	17,8	74,3	97,4	x	73,3	96,4	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций <sup>1)</sup>							
номинальная, рублей	156 426,6	111,4	104,5	116,6	111,4	109,0	107,0
реальная, %	x	101,8	103,5	107,6	108,1	108,3	101,4

<sup>1)</sup> Данные за июль 2024 г., июль 2024 г. к июню 2023 г., июль 2024 г. к маю 2024 г., январь-июль 2024 г. к январю-июню 2023 г., июль 2023 г. к июню 2022 г., июль 2023 г. к маю 2023 г., январь-июль 2023 г. к январю-июню 2022 г.

κ

<sup>2)</sup> Источник информации [https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20г.%20Москвы%20в%20январе-июле%202024%20года»\(1\).pdf](https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20г.%20Москвы%20в%20январе-июле%202024%20года»(1).pdf)

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

Отчет: 7786/0924



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

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

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

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

## **16.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки**

Объекты оценки относятся к следующему сегменту рынка:

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

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

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

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

### **Анализ цен проводится в два этапа:**

#### **1. Анализ информации, опубликованной в открытых источниках**

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



**Таблица 9. Цены на квартиры в г. Москва**

Рассчитываем по параметрам: Москва. Квартиры в новостройке. Квартиры вторичка. Квартиры. Продажа. Цена за м<sup>2</sup>



**Таблица 10. Цены на квартиры в Московской области**

Рассчитываем по параметрам: Московская область. Квартиры в новостройке. Квартиры вторичка. Квартиры. Продажа. Цена за м<sup>2</sup>



## 2. Анализ интервалов значений цен, проведенный Оценщиком

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

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

Источниками выборки предложений сопоставимых объектов недвижимости являлись:

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

При анализе предложений сопоставимые объекты отбирались по следующим параметрам:

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

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

**Таблица 11. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа**

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

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

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

### Тип жилого дома и вид использования объекта оценки

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

### Торг (скидка) к ценам предложений

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

### Местоположение и окружение

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

### Общая площадь

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

### Корректировка на тип дома

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

### Этаж расположения

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

### Тип планировки

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

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

Отчет: 7786/0924

## Внутренняя отделка

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

## Наличие лифта

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

## Другие факторы, влияющие на стоимость

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

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

### Источники информации об интервалах значений ценообразующих факторов:

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

### Мотивации покупателей и продавцов

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

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

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

### Ликвидность

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

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

- Рекомендации по оценке активов для целей залога в условиях кризиса, утвержденные Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада 05.06.2015г. ([http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f\\_339\\_58726\\_1.pdf](http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_339_58726_1.pdf));
- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованные к применению решением Комитета Ассоциации российских банков по оценочной деятельности, Протокол от «25» ноября 2011г. ([http://arb.ru/site/docs/other/Kom36\\_Rekom-2011-12-22.pdf](http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf)).

- Положение Банка России от 28 июня 2017 г. № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности».
- Экспертного мнения Оценщика, на основании которых определяется конкретное значение срока экспозиции в рамках диапазонов примерных сроков реализации.

**Таблица 12. Определение срока экспозиции объекта оценки.**

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

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

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

## 17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

### 17.1 Обзор подходов к оценке недвижимости

#### 17.1.1 Общие принципы применения доходного подхода

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 17.1.2 Общие принципы применения сравнительного подхода

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 17.1.3 Общие принципы применения затратного подхода

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

---

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

---

## 18. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

### 18.1 Описание методики оценки

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

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

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом количественных корректировок, следующая:

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

### 18.2 Выбор единиц сравнения

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

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

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

### 18.3 Выбор объектов-аналогов

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

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

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

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

Объект оценки:

- ✓ Тип – квартира;

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

Отчет: 7786/0924

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

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

**Таблица 13. Описание оцениваемых объектов и подобранных аналогов – квартир студий в ЖК Новое Внуково**

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет
Вид использования	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Адрес	город Москва, п. Кокошкино, вблизи д. Санино	Москва, НАО (Новомосковский), Кокошкино поселение, Новое Внуково жилой комплекс, к31	Москва, НАО (Новомосковский), Кокошкино поселение, Новое Внуково жилой комплекс, к31	Москва, НАО (Новомосковский), Кокошкино поселение, Новое Внуково жилой комплекс, к30	Москва, НАО (Новомосковский), Кокошкино поселение, Новое Внуково жилой комплекс, к30	
Название ЖК	ЖК "Новое Внуково"	ЖК "Новое Внуково"	ЖК "Новое Внуково"	ЖК "Новое Внуково"	ЖК "Новое Внуково"	ЖК "Новое Внуково"
Особенности местоположения	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Общая площадь (без учета площади неотапливаемых помещений), кв.м.	22,81	22,90	22,60	22,28	22,92	22,60
Тип дома	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Этаж расположения в доме	4	4	8	4	8	2
Тип планировки	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная
Внутренняя отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	3 кв. 2026	3 кв. 2026	3 кв. 2026	3 кв. 2026	3 кв. 2026	3 кв. 2026
Цена предложения, руб.	–	6 670 046	5 979 097	6 617 358	6 670 046	5 979 097
Интернет-сайт	–	<a href="https://samolet.ru/project/novoe-vnukovo/flats/273632/?ordering=-order_manual,filter_price_package,pk&amp;free=1&amp;type=10000000&amp;nameType=sale&amp;rooms=0&amp;project=31&amp;building=2246">https://samolet.ru/project/novoe-vnukovo/flats/273632/?ordering=-order_manual,filter_price_package,pk&amp;free=1&amp;type=10000000&amp;nameType=sale&amp;rooms=0&amp;project=31&amp;building=2246</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/307018012/">https://www.cian.ru/sale/flat/307018012/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/307188185/">https://www.cian.ru/sale/flat/307188185/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/307017778/">https://www.cian.ru/sale/flat/307017778/</a>	<a href="https://samolet.ru/project/novoe-vnukovo/flats/325385/?ordering=-order_manual,filter_price_package,pk&amp;free=1&amp;type=10000000&amp;nameType=sale&amp;rooms=0&amp;project=31&amp;building=2246,2576">https://samolet.ru/project/novoe-vnukovo/flats/325385/?ordering=-order_manual,filter_price_package,pk&amp;free=1&amp;type=10000000&amp;nameType=sale&amp;rooms=0&amp;project=31&amp;building=2246,2576</a>

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

Отчет: 7786/0924



**Таблица 14. Описание оцениваемых объектов и подобранных аналогов – квартир студий в ЖК Пригород Лесное**

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	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	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет
Вид использования	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Адрес	Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыщи, корпус 18	Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыщи	Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыщи	Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыщи	Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыщи	Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыщи
Название ЖК	ЖК "Пригород Лесное"	ЖК "Пригород Лесное"	ЖК "Пригород Лесное"	ЖК "Пригород Лесное"	ЖК "Пригород Лесное"	ЖК "Пригород Лесное"
Особенности местоположения	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Общая площадь (без учета площади неотапливаемых помещений), кв.м.	22,81 – 26,13	22,80	22,60	22,28	22,28	22,80
Тип дома	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Этаж расположения в доме	выше 2	выше 2	выше 2	выше 2	выше 2	выше 2
Тип планировки	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная
Внутренняя отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	3 кв. 2026	В процессе строительства	В процессе строительства	В процессе строительства	В процессе строительства	В процессе строительства
Цена предложения, руб.	–	4 243 732	4 347 501	5 233 746	5 423 193	4 349 753
Интернет-сайт	–	<a href="https://samolet.ru/project/rigorod-lesnoe/flats/284337/?ordering=-order_manual,filter_price_package,pk&amp;free=1&amp;type=100000000&amp;nameType=sale&amp;project=1&amp;rooms=0">https://samolet.ru/project/rigorod-lesnoe/flats/284337/?ordering=-order_manual,filter_price_package,pk&amp;free=1&amp;type=100000000&amp;nameType=sale&amp;project=1&amp;rooms=0</a>	<a href="https://samolet.ru/project/rigorod-lesnoe/flats/283973/?ordering=-order_manual,filter_price_package,pk&amp;free=1&amp;type=100000000&amp;nameType=sale&amp;rooms=0&amp;project=1&amp;area_min=22.28&amp;area_max=23.28">https://samolet.ru/project/rigorod-lesnoe/flats/283973/?ordering=-order_manual,filter_price_package,pk&amp;free=1&amp;type=100000000&amp;nameType=sale&amp;rooms=0&amp;project=1&amp;area_min=22.28&amp;area_max=23.28</a>	<a href="https://vidnoye.cian.ru/sale/flat/307015796/">https://vidnoye.cian.ru/sale/flat/307015796/</a>	<a href="https://vidnoye.cian.ru/sale/flat/307015787/">https://vidnoye.cian.ru/sale/flat/307015787/</a>	<a href="https://samolet.ru/project/rigorod-lesnoe/flats/284229/?ordering=-order_manual,filter_price_package,pk&amp;free=1&amp;type=100000000&amp;nameType=sale&amp;rooms=0&amp;project=1&amp;area_min=22.28&amp;area_max=23.28">https://samolet.ru/project/rigorod-lesnoe/flats/284229/?ordering=-order_manual,filter_price_package,pk&amp;free=1&amp;type=100000000&amp;nameType=sale&amp;rooms=0&amp;project=1&amp;area_min=22.28&amp;area_max=23.28</a>

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

Отчет: 7786/0924

**Таблица 15. Описание оцениваемых объектов и подобранных аналогов 1 к квартир в ЖК Пригород Лесное**

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	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	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет
Вид использования	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Адрес	Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыи	Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыи	Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыи	Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыи	Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыи	Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыи
Название ЖК	ЖК "Пригород Лесное"	ЖК "Пригород Лесное"	ЖК "Пригород Лесное"	ЖК "Пригород Лесное"	ЖК "Пригород Лесное"	ЖК "Пригород Лесное"
Особенности местоположения	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Общая площадь (без учета площади неотапливаемых помещений), кв.м.	32,21-34,24	33,54	32,21	34,73	33,54	34,87
Тип дома	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Этаж расположения в доме	выше 2	выше 2	выше 2	выше 2	выше 2	выше 2
Тип планировки	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная
Внутренняя отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	3 кв. 2026	В процессе строительства	В процессе строительства	В процессе строительства	В процессе строительства	В процессе строительства
Цена предложения, руб.	–	5 953 417	5 750 645	6 941 422	5 953 417	5 991 956
Интернет-сайт	–	<a href="https://vidnoye.cian.ru/sale/flat/307015421/">https://vidnoye.cian.ru/sale/flat/307015421/</a>	<a href="https://vidnoye.cian.ru/sale/flat/307015449/">https://vidnoye.cian.ru/sale/flat/307015449/</a>	<a href="https://vidnoye.cian.ru/sale/flat/307015262/">https://vidnoye.cian.ru/sale/flat/307015262/</a>	<a href="https://vidnoye.cian.ru/sale/flat/307015421/">https://vidnoye.cian.ru/sale/flat/307015421/</a>	<a href="https://vidnoye.cian.ru/sale/flat/307116324/">https://vidnoye.cian.ru/sale/flat/307116324/</a>

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

Отчет: 7786/0924

**Таблица 16. Описание оцениваемых объектов и подобранных аналогов – 2к квартир в ЖК Пригород Лесное**

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	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	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет
Вид использования	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Адрес	Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыщи	Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыщи	Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыщи	Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыщи	Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыщи	Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыщи
Название ЖК	ЖК "Пригород Лесное"	ЖК "Пригород Лесное"	ЖК "Пригород Лесное"	ЖК "Пригород Лесное"	ЖК "Пригород Лесное"	ЖК "Пригород Лесное"
Особенности местоположения	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Общая площадь (без учета площади неотапливаемых помещений), кв.м.	32,89-57,52	42,33	34,98	36,46	35,83	43,67
Тип дома	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Этаж расположения в доме	выше 2	выше 2	выше 2	выше 2	выше 2	выше 2
Тип планировки	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная
Внутренняя отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	3 кв. 2026	В процессе строительства	В процессе строительства	В процессе строительства	В процессе строительства	В процессе строительства
Цена предложения, руб.	–	5 972 112	6 273 122	7 453 664	6 832 613	8 048 045
Интернет-сайт	–	<a href="https://vidnoye.cian.ru/sale/flat/307015371/">https://vidnoye.cian.ru/sale/flat/307015371/</a>	<a href="https://vidnoye.cian.ru/sale/flat/307015265/">https://vidnoye.cian.ru/sale/flat/307015265/</a>	<a href="https://vidnoye.cian.ru/sale/flat/307015778/">https://vidnoye.cian.ru/sale/flat/307015778/</a>	<a href="https://vidnoye.cian.ru/sale/flat/307466428/">https://vidnoye.cian.ru/sale/flat/307466428/</a>	<a href="https://vidnoye.cian.ru/sale/flat/307015772/">https://vidnoye.cian.ru/sale/flat/307015772/</a>

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

Отчет: 7786/0924

**Таблица 17. Описание оцениваемых объектов и подобранных аналогов – квартир студий в ЖК Томилино Парк**

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	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	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет
Вид использования	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Адрес	Московская область, городской округ Люберцы, п.Томилино, корпус 6.3, корпус 6.4	Московская область, городской округ Люберцы, п.Томилино	Московская область, городской округ Люберцы, п.Томилино	Московская область, городской округ Люберцы, п.Томилино	Московская область, городской округ Люберцы, п.Томилино	Московская область, городской округ Люберцы, п.Томилино
Название ЖК	ЖК "Томилино Парк"	ЖК "Томилино Парк"	ЖК "Томилино Парк"	ЖК "Томилино Парк"	ЖК "Томилино Парк"	ЖК "Томилино Парк"
Особенности местоположения	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Общая площадь (без учета площади неотапливаемых помещений), кв.м.	21,72 – 25,4	25,90	21,70	25,40	21,72	25,40
Тип дома	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Этажность дома	выше 2	выше 2	выше 2	выше 2	выше 2	выше 2
Тип планировки	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная
Внутренняя отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	3 кв. 2026	В процессе строительства	В процессе строительства	В процессе строительства	В процессе строительства	В процессе строительства
Цена предложения, руб.	–	5 095 090	4 833 147	5 356 276	4 833 147	5 415 102
Интернет-сайт	–	<a href="https://samolet.ru/project/tomilino/flats/261059/?ordering=-order_manual,filter_price_package,pk&amp;free=1&amp;type=100000000&amp;nameType=sale&amp;project=4&amp;rooms=0">https://samolet.ru/project/tomilino/flats/261059/?ordering=-order_manual,filter_price_package,pk&amp;free=1&amp;type=100000000&amp;nameType=sale&amp;project=4&amp;rooms=0</a>	<a href="https://samolet.ru/project/tomilino/flats/261250/?ordering=-order_manual,filter_price_package,pk&amp;free=1&amp;type=100000000&amp;nameType=sale&amp;project=4&amp;rooms=0">https://samolet.ru/project/tomilino/flats/261250/?ordering=-order_manual,filter_price_package,pk&amp;free=1&amp;type=100000000&amp;nameType=sale&amp;project=4&amp;rooms=0</a>	<a href="https://samolet.ru/project/tomilino/flats/260992/?ordering=-order_manual,filter_price_package,pk&amp;free=1&amp;type=100000000&amp;nameType=sale&amp;project=4&amp;rooms=0">https://samolet.ru/project/tomilino/flats/260992/?ordering=-order_manual,filter_price_package,pk&amp;free=1&amp;type=100000000&amp;nameType=sale&amp;project=4&amp;rooms=0</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/307011776/">https://www.cian.ru/sale/flat/307011776/</a>	<a href="https://samolet.ru/project/tomilino/flats/261144/?ordering=-order_manual,filter_price_package,pk&amp;free=1&amp;type=100000000&amp;nameType=sale&amp;project=4&amp;rooms=0">https://samolet.ru/project/tomilino/flats/261144/?ordering=-order_manual,filter_price_package,pk&amp;free=1&amp;type=100000000&amp;nameType=sale&amp;project=4&amp;rooms=0</a>

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

Отчет: 7786/0924

**Таблица 18. Описание оцениваемых объектов и подобранных аналогов – 1к квартир в ЖК Томилино Парк**

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет
Вид использования	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Адрес	Московская область, городской округ Люберцы, п.Томилино, корпус 6.3, корпус 6.4	Московская область, городской округ Люберцы, п.Томилино	Московская область, городской округ Люберцы, п.Томилино	Московская область, городской округ Люберцы, п.Томилино	Московская область, городской округ Люберцы, п.Томилино	Московская область, городской округ Люберцы, п.Томилино
Название ЖК	ЖК "Томилино Парк"	ЖК "Томилино Парк"	ЖК "Томилино Парк"	ЖК "Томилино Парк"	ЖК "Томилино Парк"	ЖК "Томилино Парк"
Особенности местоположения	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Общая площадь (без учета площади неотапливаемых помещений), кв.м.	32,02-37,95	34,92	34,29	34,40	34,94	34,90
Тип дома	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Этажность дома	выше 2	выше 2	выше 2	выше 2	выше 2	выше 2
Тип планировки	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная
Внутренняя отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	3 кв. 2026	В процессе строительства	В процессе строительства	В процессе строительства	В процессе строительства	В процессе строительства
Цена предложения, руб.	–	6 258 188	5 994 406	6 303 266	6 442 202	6 393 251
Интернет-сайт	–	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/307322530/">https://www.cian.ru/sale/flat/307322530/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/307322537/">https://www.cian.ru/sale/flat/307322537/</a>	<a href="https://samolet.ru/project/tomilino/flats/261281/?ordering=-order_manual,filter_price_package,pk&amp;free=1&amp;type=10000000&amp;nameType=sale&amp;project=4&amp;rooms=1&amp;area_min=32&amp;area_max=39.6">https://samolet.ru/project/tomilino/flats/261281/?ordering=-order_manual,filter_price_package,pk&amp;free=1&amp;type=10000000&amp;nameType=sale&amp;project=4&amp;rooms=1&amp;area_min=32&amp;area_max=39.6</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/307322528/">https://www.cian.ru/sale/flat/307322528/</a>	<a href="https://samolet.ru/project/tomilino/flats/261158/?ordering=-order_manual,filter_price_package,pk&amp;free=1&amp;type=10000000&amp;nameType=sale&amp;project=4&amp;rooms=1&amp;area_min=32&amp;area_max=39.6">https://samolet.ru/project/tomilino/flats/261158/?ordering=-order_manual,filter_price_package,pk&amp;free=1&amp;type=10000000&amp;nameType=sale&amp;project=4&amp;rooms=1&amp;area_min=32&amp;area_max=39.6</a>

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

Отчет: 7786/0924

**Таблица 19. Описание оцениваемых объектов и подобранных аналогов 2к квартир в ЖК Томилино Парк**

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет
Вид использования	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Адрес	Московская область, городской округ Люберцы, п.Томилино, корпус 6.3, корпус 6.4	Московская область, городской округ Люберцы, п.Томилино	Московская область, городской округ Люберцы, п.Томилино	Московская область, городской округ Люберцы, п.Томилино	Московская область, городской округ Люберцы, п.Томилино	Московская область, городской округ Люберцы, п.Томилино
Название ЖК	ЖК "Томилино Парк"	ЖК "Томилино Парк"	ЖК "Томилино Парк"	ЖК "Томилино Парк"	ЖК "Томилино Парк"	ЖК "Томилино Парк"
Особенности местоположения	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Общая площадь (без учета площади неотапливаемых помещений), кв.м.	33,19-56,72	40,80	40,25	52,39	52,39	59,69
Тип дома	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Этажность дома	выше 2	выше 2	выше 2	выше 2	выше 2	выше 2
Тип планировки	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная
Внутренняя отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	3 кв. 2026	В процессе строительства	В процессе строительства	В процессе строительства	В процессе строительства	В процессе строительства
Цена предложения, руб.	–	9 176 878	8 200 000	9 149 599	9 000 340	12 028 568
Интернет-сайт	–	<a href="https://samolet.ru/project/tomilino/flats/219317/?ordering=-order_manual,filter_price_package,pk&amp;free=1&amp;type=100000000&amp;nameType=sale&amp;project=4&amp;rooms=1&amp;area_min=40.8&amp;area_max=47.1">https://samolet.ru/project/tomilino/flats/219317/?ordering=-order_manual,filter_price_package,pk&amp;free=1&amp;type=100000000&amp;nameType=sale&amp;project=4&amp;rooms=1&amp;area_min=40.8&amp;area_max=47.1</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/306785815/">https://www.cian.ru/sale/flat/306785815/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/307322501/">https://www.cian.ru/sale/flat/307322501/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/307322506/">https://www.cian.ru/sale/flat/307322506/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/307011956/">https://www.cian.ru/sale/flat/307011956/</a>

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

Отчет: 7786/0924



**Таблица 20. Описание оцениваемых объектов и подобранных аналогов 3к квартир в ЖК Томилино Парк**

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024	Сентябрь 2024
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет	Права требования/нет
Вид использования	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Адрес	Московская область, городской округ Люберцы, п.Томилино, корпус 6.3, корпус 6.4	Московская область, городской округ Люберцы, п.Томилино	Московская область, городской округ Люберцы, п.Томилино	Московская область, городской округ Люберцы, п.Томилино	Московская область, городской округ Люберцы, п.Томилино	Московская область, городской округ Люберцы, п.Томилино
Название ЖК	ЖК "Томилино Парк"	ЖК "Томилино Парк"	ЖК "Томилино Парк"	ЖК "Томилино Парк"	ЖК "Томилино Парк"	ЖК "Томилино Парк"
Особенности местоположения	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Общая площадь (без учета площади неотапливаемых помещений), кв.м.	117,7-135,6	77,81	77,82	77,77	77,72	77,72
Тип дома	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Этажность дома	выше 2	выше 2	выше 2	выше 2	выше 2	выше 2
Тип планировки	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная
Внутренняя отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	3 кв. 2026	В процессе строительства	В процессе строительства	В процессе строительства	В процессе строительства	В процессе строительства
Цена предложения, руб.	–	11 737 327	11 682 572	14 263 704	13 866 057	13 697 404
Интернет-сайт	–	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/307322497/">https://www.cian.ru/sale/flat/307322497/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/307322498/">https://www.cian.ru/sale/flat/307322498/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/307011940/">https://www.cian.ru/sale/flat/307011940/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/307011866/">https://www.cian.ru/sale/flat/307011866/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/307188058/">https://www.cian.ru/sale/flat/307188058/</a>

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

Отчет: 7786/0924

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

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

### 1. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

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

Корректировка на торг для квартир вводилась в размере -1% (минимальное значение для квартир первичного рынка площадью до 100 кв. м в связи с характеристиками объектов оценки: местоположение и инвестиционная привлекательность).

Корректировка вводилась на основании данных <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/336-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-07-2024-g/3480-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-07-2024>.

**Рисунок 2. Корректировки на торг, %.**

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>1</sup>
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м	0,91	0,98	0,95
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м	0,89	0,97	0,94
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м	0,88	0,96	0,93
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м	0,86	0,94	0,91
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м	0,91	0,99	0,96
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м и более	0,90	0,98	0,95
7	Торговое место, машино-место	0,86	0,97	0,93

### 2. Корректировка на условия финансирования и условия продажи

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **5. Корректировка на вид использования**

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

#### **6. Корректировка на местоположение и окружение**

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

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

#### **7. Корректировка на площадь (количество комнат)**

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

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

#### **8. Корректировка на тип дома**

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

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

#### **9. Корректировка на внутреннюю отделку**

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

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

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

Все объекты находятся на этапе строительства, корректировка не требуется.

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

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

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

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

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

$D$  – весовой коэффициент аналога;

$n_i$  – количество корректировок по данному аналогу;

$n$  – количество аналогов, использованных при расчётах.

**Таблица 21. Расчет рыночной (справедливой) стоимости квартир студий в ЖК Новое Внуково**

№	Показатели	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №6	Аналог №7
-	Цена предложения, руб.	6 670 046	5 979 097	6 617 358	6 670 046	5 979 097
-	Общая площадь, кв.м.	22,90	22,60	22,28	22,92	22,60
-	Удельная цена предложения 1 кв.м., руб.	291 268	264 562	297 009	291 014	264 562
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-1,0%	-1,0%	-1,0%	-1,0%	-1,0%
	Скорректированная удельная цена	288 355	261 916	294 039	288 104	261 916
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	288 355	261 916	294 039	288 104	261 916
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	288 355	261 916	294 039	288 104	261 916
4	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	288 355	261 916	294 039	288 104	261 916
5	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	288 355	261 916	294 039	288 104	261 916
6	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	288 355	261 916	294 039	288 104	261 916
7	Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	288 355	261 916	294 039	288 104	261 916
8	Корректировка на тип дома	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	288 355	261 916	294 039	288 104	261 916
9	Корректировка на внутреннюю отделку	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	288 355	261 916	294 039	288 104	261 916
10	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв.м., руб.	288 355	261 916	294 039	288 104	261 916
-	Коэффициент вариации, %					6%
-	Количество примененных корректировок, шт.	1	1	1	1	1
-	Удельный вес аналога, %	20,000%	20,000%	20,000%	20,000%	20,000%
-	Итого средневзвешенная базовая рыночная стоимость 1 кв.м, руб.					278 900

**Таблица 22. Расчет рыночной (справедливой) стоимости квартир студий в ЖК Пригород Лесное**

№	Показатели	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №6	Аналог №7
-	Цена предложения, руб.	4 243 732	4 347 501	5 233 746	5 423 193	4 349 753
-	Общая площадь, кв.м.	22,80	22,60	22,28	22,28	22,80
-	Удельная цена предложения 1 кв.м., руб.	186 129	192 367	234 908	243 411	190 779
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-1,0%	-1,0%	-1,0%	-1,0%	-1,0%
	Скорректированная удельная цена	184 268	190 443	232 559	240 977	188 871
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	184 268	190 443	232 559	240 977	188 871
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	184 268	190 443	232 559	240 977	188 871
4	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	184 268	190 443	232 559	240 977	188 871
5	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	184 268	190 443	232 559	240 977	188 871
6	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

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

Отчет: 7786/0924

№	Показатели	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №6	Аналог №7
	Скорректированная удельная цена	184 268	190 443	232 559	240 977	188 871
7	Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	184 268	190 443	232 559	240 977	188 871
8	Корректировка на тип дома	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	184 268	190 443	232 559	240 977	188 871
9	Корректировка на внутреннюю отделку	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	184 268	190 443	232 559	240 977	188 871
10	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв.м., руб.	184 268	190 443	232 559	240 977	188 871
-	Коэффициент вариации, %					13%
-	Количество примененных корректировок, шт.	1	1	1	1	1
-	Удельный вес аналога, %	20,000%	20,000%	20,000%	20,000%	20,000%
-	Итого средневзвешенная базовая рыночная стоимость 1 кв.м, руб.					207 400

**Таблица 23. Расчет рыночной (справедливой) стоимости 1к квартир в ЖК Пригород Лесное**

№	Показатели	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №6	Аналог №7
-	Цена предложения, руб.	5 953 417	5 750 645	6 941 422	5 953 417	5 991 956
-	Общая площадь, кв.м.	33,54	32,21	34,73	33,54	34,87
-	Удельная цена предложения 1 кв.м., руб.	177 502	178 536	199 868	177 502	171 837
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-1,0%	-1,0%	-1,0%	-1,0%	-1,0%
	Скорректированная удельная цена	175 727	176 751	197 869	175 727	170 119
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	175 727	176 751	197 869	175 727	170 119
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	175 727	176 751	197 869	175 727	170 119
4	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	175 727	176 751	197 869	175 727	170 119
5	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	175 727	176 751	197 869	175 727	170 119
6	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	175 727	176 751	197 869	175 727	170 119
7	Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	175 727	176 751	197 869	175 727	170 119
8	Корректировка на тип дома	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	175 727	176 751	197 869	175 727	170 119
9	Корректировка на внутреннюю отделку	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	175 727	176 751	197 869	175 727	170 119
10	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв.м., руб.	175 727	176 751	197 869	175 727	170 119
-	Коэффициент вариации, %					6%
-	Количество примененных корректировок, шт.	1	1	1	1	1
-	Удельный вес аналога, %	20,000%	20,000%	20,000%	20,000%	20,000%
-	Итого средневзвешенная базовая рыночная стоимость 1 кв.м, руб.					179 200

**Таблица 24. Расчет рыночной (справедливой) стоимости 2к квартир в ЖК Пригород Лесное**

№	Показатели	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №6	Аналог №7
-	Цена предложения, руб.	5 972 112	6 273 122	7 453 664	6 832 613	8 048 045
-	Общая площадь, кв.м.	42,33	34,98	36,46	35,83	43,67
-	Удельная цена предложения 1 кв.м., руб.	141 085	179 335	204 434	190 695	184 292

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

Отчет: 7786/0924



№	Показатели	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №6	Аналог №7
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-1,0%	-1,0%	-1,0%	-1,0%	-1,0%
	Скорректированная удельная цена	139 674	177 542	202 390	188 788	182 449
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	139 674	177 542	202 390	188 788	182 449
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	139 674	177 542	202 390	188 788	182 449
4	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	139 674	177 542	202 390	188 788	182 449
5	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	139 674	177 542	202 390	188 788	182 449
6	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	139 674	177 542	202 390	188 788	182 449
7	Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	139 674	177 542	202 390	188 788	182 449
8	Корректировка на тип дома	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	139 674	177 542	202 390	188 788	182 449
9	Корректировка на внутреннюю отделку	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	139 674	177 542	202 390	188 788	182 449
10	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв.м., руб.	139 674	177 542	202 390	188 788	182 449
-	Коэффициент вариации, %					13%
-	Количество примененных корректировок, шт.	1	1	1	1	1
-	Удельный вес аналога, %	20,000%	20,000%	20,000%	20,000%	20,000%
-	Итого средневзвешенная базовая рыночная стоимость 1 кв.м, руб.					178 200

**Таблица 25. Расчет рыночной (справедливой) стоимости квартир студий в ЖК Томилино Парк**

№	Показатели	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №6	Аналог №7
-	Цена предложения, руб.	5 972 112	6 273 122	7 453 664	6 832 613	8 048 045
-	Общая площадь, кв.м.	42,33	34,98	36,46	35,83	43,67
-	Удельная цена предложения 1 кв.м., руб.	141 085	179 335	204 434	190 695	184 292
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-1,0%	-1,0%	-1,0%	-1,0%	-1,0%
	Скорректированная удельная цена	139 674	177 542	202 390	188 788	182 449
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	139 674	177 542	202 390	188 788	182 449
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	139 674	177 542	202 390	188 788	182 449
4	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	139 674	177 542	202 390	188 788	182 449
5	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	139 674	177 542	202 390	188 788	182 449
6	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	139 674	177 542	202 390	188 788	182 449
7	Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	139 674	177 542	202 390	188 788	182 449
8	Корректировка на тип дома	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	139 674	177 542	202 390	188 788	182 449
9	Корректировка на внутреннюю отделку	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	139 674	177 542	202 390	188 788	182 449

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

Отчет: 7786/0924

№	Показатели	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №6	Аналог №7
10	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв.м., руб.	139 674	177 542	202 390	188 788	182 449
-	Коэффициент вариации, %					13%
-	Количество примененных корректировок, шт.	1	1	1	1	1
-	Удельный вес аналога, %	20,000%	20,000%	20,000%	20,000%	20,000%
-	Итого средневзвешенная базовая рыночная стоимость 1 кв.м, руб.					178 200

**Таблица 26. Расчет рыночной (справедливой) стоимости квартир-студий в ЖК Томилино Парк**

№	Показатели	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №6	Аналог №7
-	Цена предложения, руб.	5 095 090	4 833 147	5 356 276	4 833 147	5 415 102
-	Общая площадь, кв.м.	25,90	21,70	25,40	21,72	25,40
-	Удельная цена предложения 1 кв.м., руб.	196 722	222 726	210 877	222 521	213 193
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-1,0%	-1,0%	-1,0%	-1,0%	-1,0%
	Скорректированная удельная цена	194 755	220 499	208 768	220 296	211 061
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	194 755	220 499	208 768	220 296	211 061
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	194 755	220 499	208 768	220 296	211 061
4	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	194 755	220 499	208 768	220 296	211 061
5	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	194 755	220 499	208 768	220 296	211 061
6	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	194 755	220 499	208 768	220 296	211 061
7	Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	194 755	220 499	208 768	220 296	211 061
8	Корректировка на тип дома	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	194 755	220 499	208 768	220 296	211 061
9	Корректировка на внутреннюю отделку	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	194 755	220 499	208 768	220 296	211 061
10	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв.м., руб.	194 755	220 499	208 768	220 296	211 061
-	Коэффициент вариации, %					5%
-	Количество примененных корректировок, шт.	1	1	1	1	1
-	Удельный вес аналога, %	20,000%	20,000%	20,000%	20,000%	20,000%
-	Итого средневзвешенная базовая рыночная стоимость 1 кв.м, руб.					211 100

**Таблица 27. Расчет рыночной (справедливой) стоимости 1к квартир в ЖК Томилино Парк**

№	Показатели	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №6	Аналог №7
-	Цена предложения, руб.	6 258 188	5 994 406	6 303 266	6 442 202	6 393 251
-	Общая площадь, кв.м.	34,92	34,29	34,40	34,94	34,90
-	Удельная цена предложения 1 кв.м., руб.	179 215	174 815	183 234	184 379	183 188
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-1,0%	-1,0%	-1,0%	-1,0%	-1,0%
	Скорректированная удельная цена	177 423	173 067	181 402	182 535	181 356
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	177 423	173 067	181 402	182 535	181 356
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	177 423	173 067	181 402	182 535	181 356
4	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	177 423	173 067	181 402	182 535	181 356

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

Отчет: 7786/0924

№	Показатели	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №6	Аналог №7
5	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	177 423	173 067	181 402	182 535	181 356
6	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	177 423	173 067	181 402	182 535	181 356
7	Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	177 423	173 067	181 402	182 535	181 356
8	Корректировка на тип дома	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	177 423	173 067	181 402	182 535	181 356
9	Корректировка на внутреннюю отделку	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	177 423	173 067	181 402	182 535	181 356
10	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв.м., руб.	177 423	173 067	181 402	182 535	181 356
-	Коэффициент вариации, %					2%
-	Количество примененных корректировок, шт.	1	1	1	1	1
-	Удельный вес аналога, %	20,000%	20,000%	20,000%	20,000%	20,000%
-	Итого средневзвешенная базовая рыночная стоимость 1 кв.м, руб.					179 200

**Таблица 28. Расчет рыночной (справедливой) стоимости 2к квартир в ЖК Томилино Парк**

№	Показатели	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №6	Аналог №7
-	Цена предложения, руб.	9 176 878	8 200 000	9 149 599	9 000 340	12 028 568
-	Общая площадь, кв.м.	40,80	40,25	52,39	52,39	59,69
-	Удельная цена предложения 1 кв.м., руб.	224 923	203 727	174 644	171 795	201 517
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-1,0%	-1,0%	-1,0%	-1,0%	-1,0%
	Скорректированная удельная цена	222 674	201 690	172 898	170 077	199 502
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	222 674	201 690	172 898	170 077	199 502
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	222 674	201 690	172 898	170 077	199 502
4	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	222 674	201 690	172 898	170 077	199 502
5	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	222 674	201 690	172 898	170 077	199 502
6	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	222 674	201 690	172 898	170 077	199 502
7	Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	222 674	201 690	172 898	170 077	199 502
8	Корректировка на тип дома	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	222 674	201 690	172 898	170 077	199 502
9	Корректировка на внутреннюю отделку	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	222 674	201 690	172 898	170 077	199 502
10	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв.м., руб.	222 674	201 690	172 898	170 077	199 502
-	Коэффициент вариации, %					11%
-	Количество примененных корректировок, шт.	1	1	1	1	1
-	Удельный вес аналога, %	20,000%	20,000%	20,000%	20,000%	20,000%
-	Итого средневзвешенная базовая рыночная стоимость 1 кв.м, руб.					193 400

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

Отчет: 7786/0924

**Таблица 29. Расчет рыночной (справедливой) стоимости 3к квартир в ЖК Томилино Парк**

№	Показатели	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №6	Аналог №7
-	Цена предложения, руб.	11 737 327	11 682 572	14 263 704	13 866 057	13 697 404
-	Общая площадь, кв.м.	77,81	77,82	77,77	77,72	77,72
-	Удельная цена предложения 1 кв.м., руб.	150 846	150 123	183 409	178 410	176 240
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-1,0%	-1,0%	-1,0%	-1,0%	-1,0%
	Скорректированная удельная цена	149 338	148 622	181 575	176 626	174 478
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	149 338	148 622	181 575	176 626	174 478
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	149 338	148 622	181 575	176 626	174 478
4	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	149 338	148 622	181 575	176 626	174 478
5	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	149 338	148 622	181 575	176 626	174 478
6	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	149 338	148 622	181 575	176 626	174 478
7	Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	149 338	148 622	181 575	176 626	174 478
8	Корректировка на тип дома	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	149 338	148 622	181 575	176 626	174 478
9	Корректировка на внутреннюю отделку	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	149 338	148 622	181 575	176 626	174 478
10	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв.м., руб.	149 338	148 622	181 575	176 626	174 478
-	Коэффициент вариации, %					10%
-	Количество примененных корректировок, шт.	1	1	1	1	1
-	Удельный вес аналога, %	20,000%	20,000%	20,000%	20,000%	20,000%
-	Итого средневзвешенная базовая рыночная стоимость 1 кв.м, руб.					166 100

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

Отчет: 7786/0924

**Таблица 30. Рыночная (справедливая) стоимость объектов оценки по Договору участия в долевом строительстве № НВНУ-5/31/120-1876874401**

1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11
		3	4	5	6	7	8	9		
Жилой	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений в соответствии с ч.5 ст. 15 ЖК РФ)	Жилая площадь Объекта долевого строительства	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Номер	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
дом						кв.м.				
№ 31	2	4	120	Студия	22,81	22,81	10,12	0	8	6 361 709

**Таблица 31. Рыночная (справедливая) стоимость объектов оценки по Договору участия в долевом строительстве № ПРЛ-9/18/263-1876874403**

1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11
		3	4	5	6	7	8	9		
Жилой	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений в соответствии с ч.5 ст. 15 ЖК РФ)	Жилая площадь Объекта долевого строительства	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Номер	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
дом						кв.м.				
№ 18	2	10	263	2ккв(Е)	37,72	37,72	22,71	0	7	6 721 704
№ 18	2	11	276	Студия	26,13	26,13	11,73	0	8	5 419 362
№ 18	2	11	277	2ккв(Е)	32,89	32,89	20,5	0	9	5 860 998
№ 18	2	15	322	1ккв	34,24	34,24	15,02	0	6	6 135 808
№ 18	3	8	411	2ккв	50,82	50,82	27,11	0	5	9 056 124
№ 18	4	4	508	2ккв(Е)	35,13	35,13	20,63	0	2	6 260 166
№ 18	4	4	510	Студия	22,81	22,81	10,2	0	4	4 730 794
№ 18	4	10	538	2ккв(Е)	35,13	35,13	20,63	0	2	6 260 166
№ 18	5	8	597	2ккв	57,52	57,52	28,8	0	1	10 250 064
№ 18	5	15	633	Студия	22,81	22,81	10,2	0	2	4 730 794
№ 18	6	4	660	1ккв	32,21	32,21	10,05	0	6	5 772 032
№ 18	6	13	741	1ккв	32,21	32,21	10,05	0	6	5 772 032
№ 18	7	4	815	Студия	22,81	22,81	10,2	0	11	4 730 794

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

Отчет: 7786/0924

1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства					10	11
		3	4	5	6	7	8	9			
№ 18	7	15	948	Студия	22,81	22,81	10,2	0	12	4 730 794	
№ 18	Итого: 14 квартир				465,24					86 431 632	

**Таблица 32. Рыночная (справедливая) стоимость объектов оценки по Договору участия в долевом строительстве № ТОМ-6/6.3/26-1876874400**

1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства					10	11
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений в соответствии с ч.5 ст. 15 ЖК РФ)	Жилая площадь Объекта долевого строительства	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Номер	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.	
дом						кв.м.					кв.м.
№ 6.3	1	4	26	1ккв	32,02	32,02	10,26	0	2	5 737 984	
№ 6.3	1	6	54	1ккв	37,95	37,95	17,55	0	6	6 800 640	
№ 6.3	1	8	73	1ккв	35,22	34,59	15,09	0,63	1	6 311 424	
№ 6.3	1	9	86	1ккв	32,02	32,02	10,26	0	2	5 737 984	
№ 6.3	1	10	97	1ккв	34,59	34,59	15,09	0	1	6 198 528	
№ 6.3	1	10	108	2ккв(Е)	33,19	32,56	22,27	0,63	12	6 418 946	
№ 6.3	1	11	109	1ккв	34,59	34,59	15,09	0	1	6 198 528	
№ 6.3	1	11	111	2ккв(Е)	40,43	40,43	27,53	0	3	7 819 162	
№ 6.3	1	12	124	2ккв(Е)	40,43	40,43	27,53	0	4	7 819 162	
№ 6.3	1	13	137	2ккв(Е)	53,5	53,5	29,62	0	5	10 346 900	
№ 6.3	1	13	138	1ккв	37,95	37,95	17,55	0	6	6 800 640	
№ 6.3	1	17	182	1ккв	32,02	32,02	10,26	0	2	5 737 984	
№ 6.3	2	6	245	3ккв(Е)	60,06	60,06	38,35	0	5	9 975 966	
№ 6.3	2	8	274	2ккв(Е)	34,31	34,31	20	0	10	6 635 554	
№ 6.3	2	9	287	2ккв(Е)	53,71	53,71	25,79	0	11	10 387 514	
№ 6.3	2	11	302	Студия	25,4	25,4	13,07	0	2	5 361 940	

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

Отчет: 7786/0924



1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11
		3	4	5	6	7	8	9		
№ 6.3	2	12	315	Студия	25,4	25,4	13,07	0	3	5 361 940
№ 6.3	2	13	336	Зккв	77,82	77,82	41,22	0	12	12 925 902
№ 6.3	2	14	344	2ккв	51,39	51,39	27,75	0	8	8 535 879
№ 6.3	2	15	350	Студия	25,4	25,4	13,07	0	2	5 361 940
№ 6.3	2	17	381	Студия	21,75	21,75	10,88	0	9	4 591 425
№ 6.3	3	4	398	2ккв(Е)	35,05	34,42	20,01	0,63	4	6 778 670
№ 6.3	3	6	407	1ккв	36,59	35,96	10,81	0,63	3	6 556 928
№ 6.3	3	8	418	2ккв(Е)	35,05	34,42	20,01	0,63	4	6 778 670
№ 6.3	3	9	421	Студия	21,72	21,72	10,85	0	2	4 585 092
№ 6.3	3	10	425	2ккв	56,72	56,72	28,73	0	1	10 969 648
№ 6.3	3	10	428	2ккв	34,42	34,42	20,01	0	4	6 656 828
№ 6.3	3	13	440	2ккв	56,72	56,72	28,73	0	1	10 969 648
№ 6.3	3	13	441	Студия	21,72	21,72	10,85	0	2	4 585 092
№ 6.3	3	13	442	1ккв	35,96	35,96	10,81	0	3	6 444 032
№ 6.3	3	13	444	Зккв	77,81	77,81	41,12	0	5	12 924 241
Итого : 31 квартира					1 230,91					228 314 791

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

**Таким образом, рыночная (справедливая) стоимость объектов оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 25 сентября 2024 г. составляет 321 108 132 руб. НДС не облагается.**

---

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

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

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

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

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

### **19.3 Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки**

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

Рыночная (справедливая) стоимость составляет:

- Сравнительный подход – **321 108 132 руб. НДС не облагается;**
- Доходный подход – не применялся (обоснованный отказ).
- Затратный подход – не применялся (обоснованный отказ).

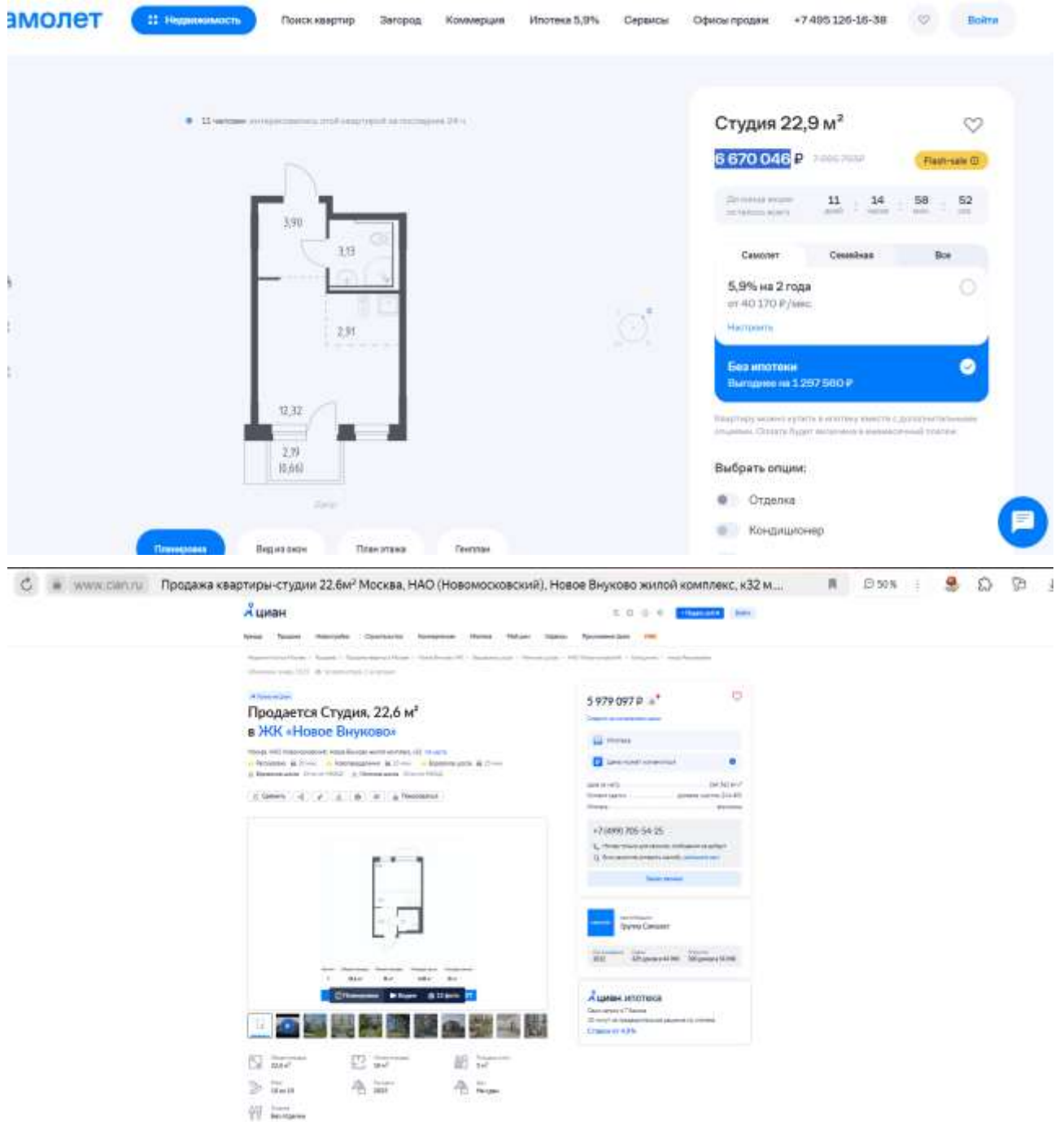
Поскольку рыночная (справедливая) стоимость была определена только одним сравнительным подходом к оценке, необходимость в согласовании результатов оценки отсутствует

---

**Таким образом, итоговая справедливая стоимость прав требования на жилые помещения по договорам участия в долевом строительстве, по состоянию на 25 сентября 2024 г.: 321 108 132 (Триста двадцать один миллион сто восемь тысяч сто тридцать два) рубля НДС не облагается**

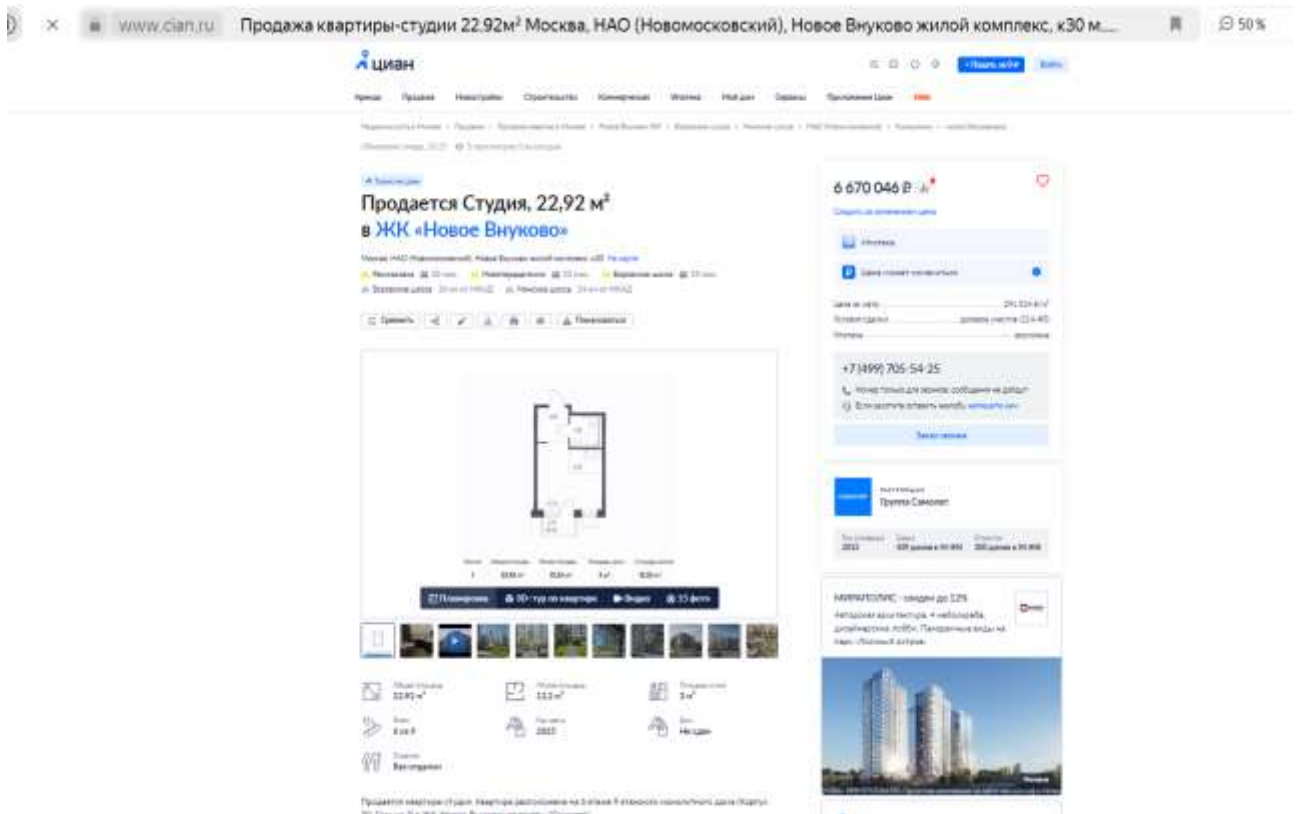
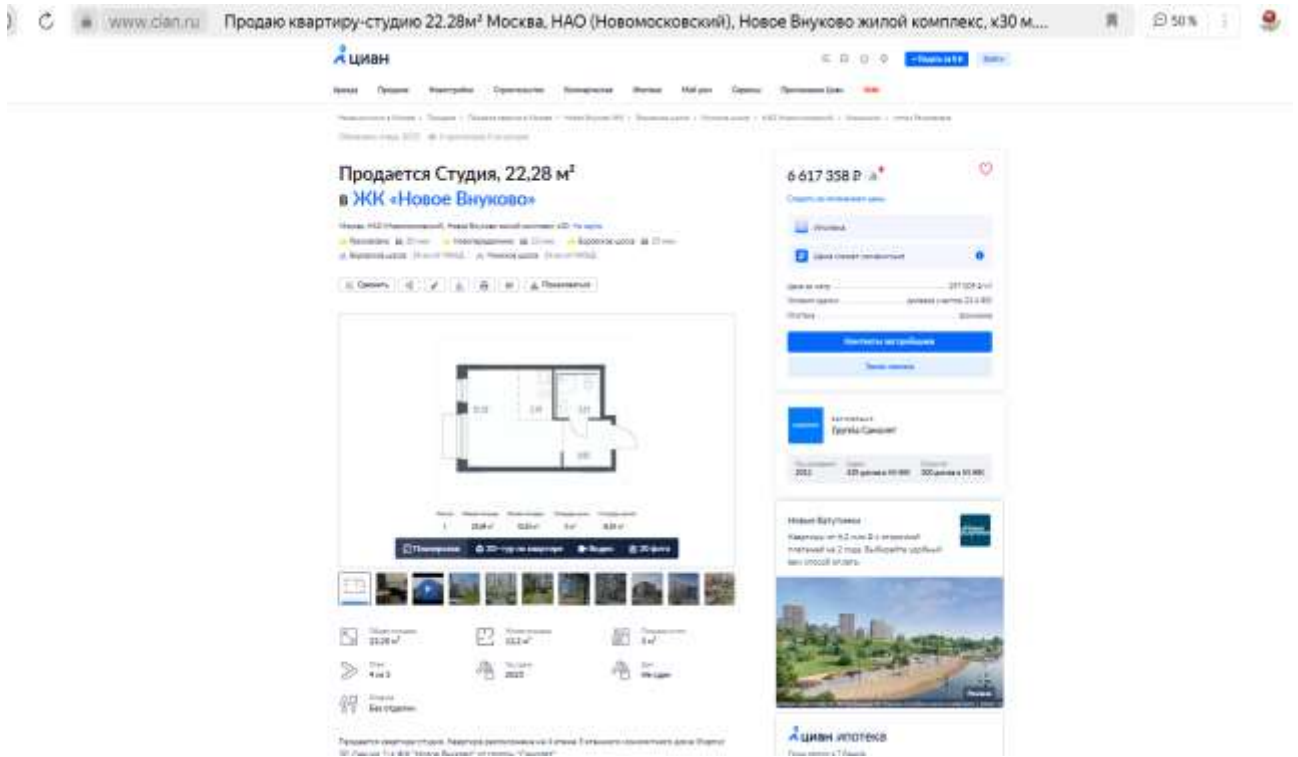
---

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ



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

Отчет: 7786/0924



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

Отчет: 7786/0924

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

22 человек интересуются этой квартирой за последние 24 ч.

Дано

**Студия 22,6 м<sup>2</sup>**

5 979 097 Р

Длина-ширина: 11 м - 14 м - 53 кв. м - 10 кв. м

Самолет Семейная Все

5,9% на 2 года от 36 003 Р/мес.

Настроить

**Без ипотеки**  
Выгода на 1 171 836 Р

Выбор этой квартиры в ипотеку имеет дополнительные условия. Оплата будет вноситься в ежемесячный платеж.

Выбрать опции:

- Отделка
- Мелкая сантехника

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

26 человек интересуются этой квартирой за последние 24 ч.

Дано

**Студия 22,8 м<sup>2</sup>**

4 243 732 Р

Самолет Семейная IT Все

5,9% на 2 года от 25 764 Р/мес.

Настроить

**Без ипотеки**  
Выгода на 866 657 Р

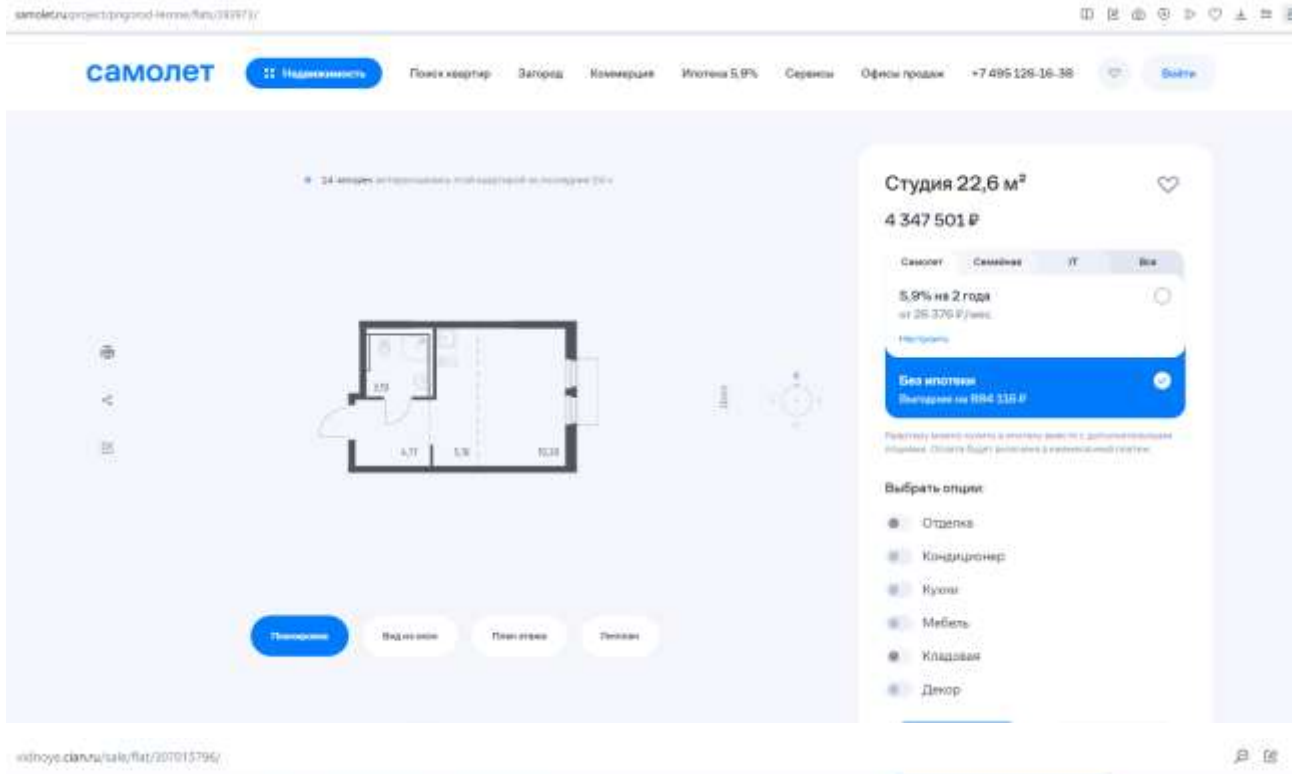
Выбор этой квартиры в ипотеку имеет дополнительные условия. Оплата будет вноситься в ежемесячный платеж.

Выбрать опции:

- Отделка
- Кондиционер
- Кухня

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

Отчет: 7786/0924



Обновлено: сегодня, 14:31 | 12 просмотров, 5 сообщений

### Продается Студия, 22,28 м² в ЖК «Пригород Лесное»

Московская область, Ленинский городской округ, Истринский район, Пригород Лесное микрорайон, «34.1. На карте

Краснознаменская 17 мин. | Дачно-заповедная 18 мин. | Липовый спартиус 2025 15 мин. | Машиностроительная 3 мин от МКАД. | Москва - Аэропорт Домодедово, 4-105 шоссе, 8 мин от МКАД.

Сравнить | Показать

Метр | Общая площадь | Жилая площадь | Площадь кухни | Площадь санузла

1 | 22,28 м² | 12,2 м² | 3 м² | 3,28 м²

Планировка | План этажа | 3D-тур по квартире | Видео | 21 фото

Общая площадь: 22,28 м²

Жилая площадь: 12,2 м²

Площадь кухни: 3 м²

Этаж: 15 из 17

Год сдачи: 2025

Дом: Не сдан

Остаток: Без отделки

5 233 746 Р

Следить за изменениями цены

Ипотека

Цена может измениться

Цена за метр: 234 902 Р/м²

Условия сделки: долево участие (214-ФЗ)

Ипотека: 900-рублей

+7 (495) 134-96-49

Позвоните только для заявок, сообщения не добавят

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Запрос звонка

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

ЗАСТРОЙЩИК  
ГРУППА САМОЛЕТ

Год основания: 2012 | Сдано: 428 домов в 44 ЖК | Строится: 300 домов в 34 ЖК

Level Южнопортовый

Квартиры от 9,2 млн руб. 10 минут пешком до метро «Павловский»

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

Отчет: 7786/0924



vidnoye.dan.ru/sale/fstat/307015786/

Статус: **Без отделки**

Продается квартира-студия. Квартира расположена на 15 этаже 17-этажного монолитно-кирпичного дома (Кирпич 14.1, Секция 3) в ЖК «Пригород Лесное» от группы «Самолет».

Жилый комплекс «Пригород Лесное» находится в 7 км от МКАД. До метро «Донскодоловая» – 15 минут на машине, до МКАД – 12 минут.  
Рядом – Коробовский и Богдановский лес, река Пахра и Большой Ледовянский пруд.

В жилом комплексе уже есть полностью заселенные дома. Все корпуса не выше 17 этажей.

Мы построим 17 детских садов и 9 школ (часть из них уже открыты), спортивный комплекс, 2 поликлиники, отделение полиции и пожарная станция. На первых этажах домов строятся магазины, кафе, салоны красоты.

На территории проекта создается собственный ландшафтный парк и соседская поляна. Исследуйте видеонаблюдение и играйте с лифтовыми и досками.  
Машины можно оставить на плоскостной, многоярусной или подземной парковке.

В подвале ведется круглосуточное видеонаблюдение. На первом этаже есть отдельные помещения для колхоза или велокооператива.

Широкий выбор планировок от компактных студий до просторных 4-комнатных и семейных европанелей. Все квартиры с чистой отделкой. Выбирайте варианты без отделки, если хотите реализовать собственные решения.

Свернуть

**О квартире**

Тип жилья	Новостройка
Общая площадь	22,28
Жилая площадь	12,2
Площадь кухни	3
Высота потолков	2,8 м
Солнце	1 солнечный
Отделка	Без отделки

**О доме**

Количество этажей	1 подземный, 17 надземный
Тип дома	Монолитный
Парковка	Открытая

**Подключено к дом**

5 233 746 Р

Следить за изменением цены

Ипотека

Цена может измениться

Цена за метр: 234 408 Р/м²  
Условия сделки: долевая участия (214-ФЗ)  
Ипотека: возможно

+7 (495) 134-96-49

Номер только для звонка, сообщения не придут  
Если захотите оставить заявку, нажмите «звонить»

Звонить

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

ЗАСТРОЙЩИК  
Группа Самолет

Построено: 2012 | Сдан: 429 домов в 44 ЖК | Строится: 300 домов в 54 ЖК

Level Южнопортовая  
Квартиры от 9,3 млн руб. 10 минут пешком до метро «Южнопортовая»



vidnoye.dan.ru/sale/fstat/307015787/

Обычно в секции 14.1.1 | 14 панелей, 3 на этаже

**Продается Студия, 22,28 м² в ЖК «Пригород Лесное»**

Московская область, Ленинский городской округ, Истринское городское поселение, Пригород Лесное (направление), «34.1. На карте»  
Королевское шоссе 17 мин | Донскодоловая 10 мин | Лесовая аллея в 2025 15 мин  
Косыгина шоссе 8 мин от МКАД | Москва - Аэропорт Домодедово, А-109 шоссе 3 мин от МКАД

Сравнить | Показать

Метр | Общая площадь | Жилая площадь | Площадь кухни | Площадь пола

1	22,28 м²	12,2 м²	3 м²	12,2 м²
---	----------	---------	------	---------

Планировка | План этажа | 3D-тур по квартире | Видео | 21 фото

Общая площадь: 22,28 м² | Жилая площадь: 12,2 м² | Площадь кухни: 3 м²

Этаж: 14 из 17 | Построено: 2025 | Сдан: Не сдан

Статус: **Без отделки**

5 423 193 Р

Следить за изменением цены

Ипотека

Цена может измениться

Цена за метр: 343 411 Р/м²  
Условия сделки: долевая участия (214-ФЗ)  
Ипотека: возможно

+7 (495) 134-96-49

Номер только для звонка, сообщения не придут  
Если захотите оставить заявку, нажмите «звонить»

Звонить

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

ЗАСТРОЙЩИК  
Группа Самолет

Построено: 2012 | Сдан: 429 домов в 44 ЖК | Строится: 300 домов в 54 ЖК

Буновский парк от ПИК  
Пробит повышенного комфорта от 7,3 млн руб.



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

Отчет: 7786/0924

skidnolki.dan.ru/sale/flat/367115787/

Отделка  
Без отделки

Продается квартира-студия. Квартира расположена на 14 этаже 17-этажного монолитно-кирпичного дома (Корпус 14.1, Секция 1) в ЖК "Пригород Лесное" от группы "Самолет".

Жилый комплекс "Пригород Лесное" находится в 7 км от МКАД. До метро "Домодедовская" – 15 минут на машине, до МКАД – 12 минут. Рядом – Карповский и Богдановский лес, река Пахра и Большой Ледянский пруд.

В жилом комплексе уже есть полностью завершенные дома. Все корпуса не выше 17 этажей.

Мы построим 17 детских садов и 9 школ (пять из них уже открыты), спортивный комплекс, 3 поликлиники, отдельные полиция и пожарная станция. На первом этаже домов откроются магазины, кафе, салоны красоты.

На территории проекта появится собственный ландшафтный парк и соседские поляны. Исследуйте велосипедные маршруты и играйте с питомцами в парке. Машину можно оставить на плоскостной, многоярусной или подземной парковке.

В подъездах ведется круглосуточное видеонаблюдение. На первом этаже есть отдельные помещения для велосипедов или велосипедов. Широкий выбор планировок от компактных студий до просторных 4-комнатных и семейных апартаментов. Все квартиры с чистой отделкой. Выберите варианты без отделки, если хотите реализовать собственные решения.

Свернуть >

О квартире

Тип жилья	Новостройка
Общая площадь	22,28
Жилая площадь	12,2
Площадь кухни	3
Высота потолков	2,8 м
Санузлы	1 совмещенный
Отделка	Без отделки

О доме

Количество этажей	1 лифтовой, 1 грузовой
Тип дома	Монолитный
Парковка	Открытая

Подписаться на данные

5 423 193 Р

Создать заповедники цены

Ипотека

Цена может измениться

Цена за метр 243 411 Р/м²

Условия сделки долевая участие 014-032

Учленение в кооператив

+7 (495) 134-96-49

Искать только для звонка, сообщение не придет

Если хотите оставить заявку, нажмите нам

Заявка принята

Станьте застройщиком, пока не опоздаете

застройщик  
Группа Самолет

Поселенцы	Семей	Особняк
3012	429 домов в 41 ЖК	300 домов в 54 ЖК

Бухаринский парк от ПИС

Проект повышенного комфорта от 7,3 млн руб



skidnolki.project.dan.ru/flat/367115787/

САМОЛЕТ

11 Недвижимость

Поиск квартир

Загород

Коммерция

Ипотека 5,9%

Сервисы

Офисы продаж

+7 495 126-16-38



Выход

15 человек интересовались этой квартирой за последние 24 ч

10 1 А 2 В



Дом

Студия 22,8 м²

4 349 753 Р

Самолет Семейка ИТ Все

5,9% на 2 года

от 26 395 Р/мес

Настроить

Без ипотеки

Выгода от 885 603 Р

Эта квартира может быть в ипотеку вместе с дополнительными опциями. Это будет возможно в рамках нашей акции.

Выбрать опции:

- Отделка
- Кондиционер
- Кухня
- Мебель
- Кладовая
- Декор

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

Отчет: 7786/0924

www.avito.ru/realty/flat/307015421/

Объект: квартира, 33,54 м<sup>2</sup> • 34 панорамы, 2 фотографии

## Продается 1-комн. квартира, 33,54 м<sup>2</sup> в ЖК «Пригород Лесное»

Московская область, Ленинский городской округ, Мотайковское д/речье, Пригород Лесное микрорайон, 410. 7м кв.г.г.

Зеленое 13 мин. 
 Красногвардейская 10 мин. 
 Шиповниковая 13 мин.

Кадмирское шоссе, 9 км от МКАД | 
 Москва - Аэропорт Домодедово, 4-125 шоссе, 9 км от МКАД

Сравнить

Плановая | План этажа | 3D-тур по квартире | Видео | 21 фото

Общая площадь: 33,54 м<sup>2</sup> | Жилая площадь: 10 м<sup>2</sup> | Площадь кухни: 15,4 м<sup>2</sup>  
 Этаж: 13 из 17 | Год сдачи: 2025 | Дом: Не сдан  
 Статус: Без отделки

5 953 417 руб.

Сделать предложение

Ипотека

Цена может измениться

Цена за метр: 177 502 руб./м<sup>2</sup>  
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)  
 Ипотека: возможна

+7 (495) 134-96-49

Нужно только для звонка, сообщение не придет

Если хотите оставить жалобу, нажмите «Нет»

Заказ звонка

Связаться с застройщиком, пока он онлайн

Застройщик: Группа Самолет

Построено: 2013 | Сдано: 429 домов в 44 300 | Строится: 300 домов в 54 300

Восточная Бульвар от ПИК  
 Проект с готовой инфраструктурой. Рядом с Бутовским лесопарком

Обновлено: сегодня, 06:11 | 13 просмотров | 0 на сегодня

## Продается 1-комн. квартира, 32,21 м<sup>2</sup> в ЖК «Пригород Лесное»

Московская область, Ленинский городской округ, Михайловское деревня, Пригород Лесное микрорайон, к18. На карте

Зоблиново 25 мин. Красногорск/Роско 20 мин. Штильовская 17 мин.  
М. Машинское шоссе 9 км от МКАД. М. Москва - Аэропорт Домодедово. А-105 шоссе 9 км от МКАД.

Сравнить | Поделиться | Добавить в избранное | Пожаловаться

Планировка | План этажа | 3D-тур по квартире | Видео | 21 фото

<p>Общая площадь <b>32,21 м<sup>2</sup></b></p> <p>Этаж <b>17 из 17</b></p> <p>Состояние <b>Без отделки</b></p>	<p>Жилая площадь <b>10,1 м<sup>2</sup></b></p> <p>Ввод в эксплуатацию <b>2025</b></p>	<p>Площадь кухни <b>10,7 м<sup>2</sup></b></p> <p>Дом <b>Не сдан</b></p>
---	---	--

5 750 645 Р

[Следить за изменением цены](#)

Ипотека

Цена может измениться

Цена за метр: 175 636 Р/м<sup>2</sup>

Условий сделки: деление участка (214-ФЗ)

Ипотека: ипотека

[Контакты застройщика](#)

[Заказ звонка](#)

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

**ЗАСТРОЙЩИК**  
Группа Самолет

Выдано лицензий: 2012 | Сдано: 429 домов в 44 ЖК | Проект: 300 домов в 54 ЖК

**Namekin Tower**

Комплекс апартаментов бизнес-класса от 9,1 млн Р. Скидки до 10%. Высокие потолки и панорамные окна



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

Отчет: 7786/0924







Обновлено: сегодня, 14:31 | 9 просмотров | 0 из избран

## Продается 1-комн. квартира, 34,87 м<sup>2</sup> в ЖК «Пригород Лесное»

Московская область, Ленинский городской округ, Мезаиловское деревня, Пригород Лесное микрорайон, в/д. На карте

Забудьково 18 мин.
Королевская 18 мин.
Щимковская 19 мин.

Кашарское шоссе 9 км от МКАД
Москва - Аэропорт Домодедово, 4-105 шоссе 9 км от МКАД

Сравнить | Поделиться | Добавить в избранное | Показать карту

Вид	Общая площадь	Жилая площадь	Площадь кухни	Площадь пола
1	34,87 м <sup>2</sup>	15,02 м <sup>2</sup>	9,04 м <sup>2</sup>	11,82 м <sup>2</sup>

[Планировка](#) | [План этажа](#) | [3D-тур по квартире](#) | [Видео](#) | [21 фото](#)

	Общая площадь <b>34,87 м<sup>2</sup></b>		Жилая площадь <b>15 м<sup>2</sup></b>		Площадь кухни <b>11,1 м<sup>2</sup></b>
	Этаж <b>12 из 17</b>		Год сдачи <b>2025</b>		Статус <b>Не сдан</b>
	Отделка <b>Без отделки</b>				

**5 991 956 Р**

Связаться за изменением цены

Ипотека  
 Цена может измениться

Цена за метр: \_\_\_\_\_ 179 837 Р/м<sup>2</sup>  
 Условия сделки: \_\_\_\_\_ долевая участия (214-ФЗ)  
 Ипотека: \_\_\_\_\_ ипотека

**+7 (495) 134-96-49**

Номер только для звонков, сообщения не будут  
 Если хотите оставить заявку, нажмите кал

[Заказ звонка](#)

\* Связаться с застройщиком, пока он актуален

**Самолет** - застройщик  
**Группа Самолет**

Поселение	Сдан	Строится
2012	429 домов в 44 ЖК	900 домов в 54 ЖК

**Name&Go Tower**

Комплекс апартаментов бизнес-класса от 9,1 млн Р. Скидки до 10%. Высокие потолки и панорамные окна.

Активация





Обновлено сегодня, 18.11. 65 просмотров, 6 закладок


**Продается 1-комн. квартира, 34,98 м<sup>2</sup> в ЖК «Пригород Лесное»**

Московская область, Ленинский городской округ, Михайловское деревня, Пригород Лесное микрорайон, с/п.2. Не кадастр

Забронировано 11 мин. • Просмотрено 11 мин. • Домодоговоено 11 мин.

М. Киевское шоссе 8 км от МКАД. М. Москва - Аэропорт Домодедово 4-105 шоссе 8 км от МКАД.

Сравнить • Поделиться • Добавить в избранное • Добавить в избранное



Всего: 34,98 м<sup>2</sup> | Жилая площадь: 15,1 м<sup>2</sup> | Площадь кухни: 11,3 м<sup>2</sup> | Площадь комнаты: 18,4 м<sup>2</sup>

Планировка • План этажа • 3D-тур по квартире • Видео • 21 фото

Общая площадь: 34,98 м<sup>2</sup> | Жилая площадь: 15,1 м<sup>2</sup> | Площадь кухни: 11,3 м<sup>2</sup>

Этаж: 11 из 17 | Год сдачи: 2025 | Дом: Не сдан

Отопление: Бок отдельный

**6 273 122 Р**

Средств за ипотечными деньгами

Ипотека

Цена может измениться

Цена за метр: 179 322 Р/м<sup>2</sup>

Условие сделки: договор участия (214-ФЗ)

Ипотека: ипотека

+7 (495) 134-96-49

Меню только для Москвы, сообщения не придут

Если хотите оставить жалобу, нажмите на нас

Запрос звонка


Свяжитесь с застройщиком, пока он актуален

застройщик: Группа Самолет

По окончании: 2023 | Сроки: 429 домов в 44 ЖК | Статус: 300 домов в 54 ЖК

Среды на Кутузовском

Расходна 0% от застройщика. Квартиры бизнес-класса от 33 млн руб. Водный сад с зонированной отдыня



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

Отчет: 7786/0924

Обновлено сегодня, 14:00 • 12 просмотров, 0 в избранном

**Продается 1-комн. квартира, 36,46 м<sup>2</sup>  
в ЖК «Пригород Лесное»**

Московская область, Ленинский городской округ, Мещовское деревня, Пригород Лесное-микрорайон, к14.1. На карте  
 Красногвардейская 17 мин. Дрождацкая 13 мин. Липицкая - строятся в 2025 15 мин.  
 М. Кашарское шоссе - 8 км от МКАД М. Москва - Аэропорт Домодедово, А-105 шоссе - 8 км от МКАД

Сравнить Поделиться Показать



Вид	Общая площадь	Жилая площадь	Площадь кухни	Площадь балкона
1	36,46 м <sup>2</sup>	24,2 м <sup>2</sup>	3,9 м <sup>2</sup>	3,88 / 0,34 м <sup>2</sup>

Планировка План этажа 3D-тур по квартире Видео Фото



- Общая площадь: 36,46 м<sup>2</sup>
- Жилая площадь: 24,2 м<sup>2</sup>
- Площадь кухни: 3,9 м<sup>2</sup>
- Этаж: 4 из 12
- Построено: 2025
- Дом: Не сдан
- Отделка: Без отделки

7 453 664 Р

Связать за изменением цены

Ипотека

Цена может измениться

Цена за метр: 204 436 Р/м<sup>2</sup>  
 Эскалаторы: да/нет  
 Ипотека: возможна

+7 (495) 134-96-49

Позвонить только для звонков, сообщения не придет  
 Если хотите оставить жалобу, нажмите «жалоба»

Заказ звонка

Самостоятельно с застройщиком, пока не готовы

застройщик: **Группа Самолет**

На площадке: 2012  
 Сдано: 429 домов в 44 ЖК  
 Строится: 300 домов в 54 ЖК

**МФК «Варшавские ворота»**  
 ЖК вблизи лесопарков, 1 км до м. Аминь. Выгодная ипотека на апартаменты. Скидка до 7%











www.dom.ru/sale/flat/307011776/

Аренда Продажи Новостройки Строительство Коммерческое Ипотека Мат. дом Сервисы Проложить Цели **ПИН**

Находимость в Лобненском районе - Псковская область - Псковская область в Лобненском районе - пос. Черный - Томилино Парк 900 - Новостройки в продаже

Обновлено вчера, 18:19 - 47 просмотров, 0 в избранном

**Продается Студия, 21,72 м<sup>2</sup> в ЖК «Томилино Парк»**

Псковская область, Лобненский район, пос. Черный, Томилино Парк жилой комплекс, кв. 2. На карте

Томилино 12 мин. Красново 14 мин. Милославна 10 мин. Новоторжское шоссе 12 мин от МКАД. Новоторжское шоссе 10 мин от МКАД.

Сравнить Показать

Цена за метр 222 521 руб/м<sup>2</sup>  
Условие сделки договорное участие (214 ФЗ)  
Ипотека возможна

**4 833 147 Р**

Следить за изменением цены

Ипотека  
Цена может измениться

Цена за метр 222 521 руб/м<sup>2</sup>  
Условие сделки договорное участие (214 ФЗ)  
Ипотека возможна

**+7 (495) 138-93-76**

Номер только для звонков, сообщение не придет  
Если хотите оставить заявку, пожалуйста напишите нам

Заявка принята

Связаться с застройщиком, посмотреть объекты

**застройщик** Группа Самолет

По плану 2012 Сдача 429 домов в 44 МК 300 домов в 54 МК

Торжеский бульвар от ГКБ  
Квартиры с половой отделкой, ридин с м. «Милославна» от 5,5 млн руб.

Планировка 3D-тур по квартире Видеопрогулка 9 фото

Общая площадь 21,72 м<sup>2</sup> Жилая площадь 10,7 м<sup>2</sup> Площадь кухни 3,8 м<sup>2</sup>  
Этаж 15 из 17 Подъезд 2025 Дом Не сдан  
Отделка Без отделки

самолет.ру/проект/компл/flat/307011776/

самолет **Недвижимость** Планш. квартал Загород. Коммерция Ипотека 5,9% Сервисы Офисы продаж +7 495 126-16-38 Выбрана

38 человек просмотрели этот вариант за последние 24 ч.

**Студия 25,4 м<sup>2</sup> 5 415 102 Р**

Самолет Семейная IT Все

5,9% на 2 года от 33 793 Р/мес

Налог 0 руб

**Без ипотеки Выплата на 1 000 019 Р**

Настройка ипотеки: ставка и условия зависят от выбранной ипотеки. Оплата будет вноситься в ежемесячный платеж.

Выбрать опции:

- Отделка
- Кондиционер
- Кухня
- Мебель
- Водогрей
- Декор
- Шторы

Планировка Вид из окна План этажа Тестовый

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

Отчет: 7786/0924



www.cian.ru/sale/flat/507322330/

Недвижимость в Лобненском районе - Продажа - Продажа 1-комнатных квартир в Лобненском районе - д.ос. Мичурин - Томшино Парк ЖК - Москва

Объект в залоге, 18.12.2018 - 44 просмотра, 0 в избранном

Получить цену

## Продается 1-комн. квартира, 34,92 м<sup>2</sup> в ЖК «Томилино Парк»

Московская область, Лобненский район, Мичурин поселок, Томшино Парк жилой комплекс, вб.3 17е корпус

Панельно-кирпичный дом, 12 км от МКАД, 15 км от МКАД, 10 км от МКАД

Новоарбатское шоссе, 12 км от МКАД, Новоарбатское шоссе, 10 км от МКАД

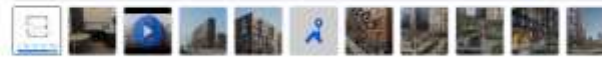
Сравнить, Поделиться, Добавить в избранное, Показать



Всего: Общая площадь: Жилая площадь: Площадь кухни: Площадь лоджии

34,92 м<sup>2</sup> 22 м<sup>2</sup> 3,7 м<sup>2</sup> 0,5 м<sup>2</sup>

Панорама, 3D-тур по квартире, Видео, 9 фото



Общая площадь: 34,92 м<sup>2</sup>

Этаж: 8 из 17

Отопление: Без отделки

Жилая площадь: 22 м<sup>2</sup>

Полгода: 2025

Площадь кухни: 3,7 м<sup>2</sup>

Дом: Не сдана

В приложение - Быстро и удобно

6 258 188 руб.

Следить за изменением цены

Ипотечка

Цена может измениться

Цена за метр: 179 218 руб./м<sup>2</sup>

Условие сделки: договор ипотеки (214-ФЗ)

Ипотечка: ипотека

Контакты застройщика

Заказ техника

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

Свой сайт

Застройщик: Группа Саволют

Введено в эксплуатацию: 2012

Сдано: 429 домов в 44 ЖК

Строится: 300 домов в 54 ЖК

Анодимова Павлова от ГК

Квартиры с удаленной работой с м. «Молодёжная». Особые условия на горячие квартиры



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

Отчет: 7786/0924





самолет.ru/проект/томилино/flat/219917/

**самолет** Надежность Поиск квартир Загород Коммерция Ипотека 5,9% Сервисы Офисы продаж +7 495 128-35-35 Выход

22 человека интересуются этой квартирой за последние 24 ч

**1-комн. квартира 40,8 м<sup>2</sup>** 9 176 878 ₽

Самолет Семейная IT Все

5,9% на 2 года от 54 500 ₽/мес.

Ипотека

**Без ипотеки** Выплата на 1 534 559 ₽

Выбор ипотеки зависит от выбранной суммы с дополнительными опциями. Оплата будет производиться в соответствии с графиком.

Выбрать опции:

- Отделка Ипотека
- Кондиционер Ипотека
- Кладовая

Забронировать Консультация

www.dan.ru/sale/flat/206785815/

Убавить зум: 11125 30 процентов, 1 из 30 кадров

**Продается 2-комн. квартира, 40,25 м<sup>2</sup> в ЖК «Томилино Парк»**

Московская область, Люберцы городской округ, Мирный поселок, Томилино Парк жилой комплекс «54 На карте

Мягковская 21 мин. Удальцова 21 мин. Павлова 22 мин.

Новопашино шоссе 12 км от МКАД. Новотарское шоссе 10 км от МКАД.

Сравнить Планировка 11 фото

Общая площадь: 40,25 м<sup>2</sup> | Жилая площадь: 26,7 м<sup>2</sup> | Площадь кухни: 10 м<sup>2</sup>

Этаж: 17 из 17 | Год сдачи: 2023 | Дом: Не сдан

Опции: Без отделки

**8 200 000 ₽** Следить за изменениями цены

Ипотека

Цена за метр: 203 727 ₽/м<sup>2</sup>

Условия сделки: перекупство

Ипотека: 800-человек

+7 965 212-62-29

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если хотите оставить жалобу, нажмите [здесь](#)

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

**ВОСТОК-РЕЗУЛТИ** Агентство недвижимости | Документы проверены

**ЖК «Архитектор» от ФСК** Живите сейчас — платите потом. От 50 000 ₽ в месяц

**ЦИАН.ипотека** Один запрос в 7 банков | 10 минут на предварительное решение по ипотеке: [Активация](#)

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

Отчет: 7786/0924





www.dan.ru/obj/flat/307322506/

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы Приложение Цан **ГМК**

Подмосковье > Люберецкий район > Подольск > Плановка 2-комнатный корпус в Люберецком п/ос. Маршал > Томилино Парк ЮЗ > Условно-новостройка

Средняя цена: 18,73 ₽ за кв.м. 24 просмотра, 3 закладки


### Продается 2-комн. квартира, 52,39 м<sup>2</sup> в ЖК «Томилино Парк»

Московская область, Люберецкий район, Мирный поселок, Томилино Парк жилой комплекс, кв.2 Не ж/д

Томилино 12 мин Красногорск 14 мин Митино 18 мин

Новоархангельское шоссе 12 км от МКАД Новогорьковское шоссе 10 км от МКАД

Сравнить



Планировка 3D-тур по квартире Видео 9 фото

Общая площадь	Жилая площадь	Площадь кухни
52,39 м <sup>2</sup>	33,5 м <sup>2</sup>	6,5 м <sup>2</sup>
Этаж	После сдачи	Дом
9 из 17	2023	Не один
Состояние		
Без отделки		

9 000 340 ₽

Следить за изменением цены

Ипотека

Цена может измениться

Цена за метр: 171 795 руб/м<sup>2</sup>  
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)  
Ипотека: возможна

Контакты застройщика

Заказ звонка


Свяжитесь с застройщиком, пока он актуален

застройщик  
**Группа Самолет**

Подписан: 2012  
Срок: 429 домов с 44 ЖК  
Сроки: 300 домов в 54 ЖК

1-й Ленинградский от ДСК-1

Склады на готовые квартиры до 20%



Актив

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

Отчет: 7786/0924

www.dan.ru/sale/fat/307011956/

Объекты: МКАД, 14.13. 17 минут, 0 в отделе


### Продается 2-комн. квартира, 59,69 м<sup>2</sup> в ЖК «Томилино Парк»

Московская область, Люберецкий район, Мичурин поселок, Томилино Парк жилой комплекс, на карте

Копыловский 17 мин | Рублевский 12 мин | Переславский 17 мин

Новославянский шоссе 12 мин от МКАД | Новогарьинское шоссе 9 мин от МКАД

Сравнить | Показать



Цена за м<sup>2</sup>: 201 507 руб/м<sup>2</sup>  
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)  
 Ипотека: возможна

**+7 (495) 138-93-76**  
 Номер только для звонков, сообщения не придет  
 Если хотите оставить заявку, нажмите «Звонки»

**Звонки**

Связаться с застройщиком пока он онлайн

**Группа Самолет**  
 Заключен: 2012 | Сдан: 429 домов в 44 ЖК | Строится: 300 домов в 54 ЖК

**ЖК «Резонанс» от ФСК**  
 Живите сейчас – платите потом. От 63 000 руб./мес.

Общая площадь: 59,69 м<sup>2</sup> | Жилая площадь: 30,6 м<sup>2</sup> | Площадь балкона: 14 м<sup>2</sup>

Этаж: 2 из 17 | Год сдачи: 2024 | Статус: Не сдан

Панорама | Фото

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

Отчет: 7786/0924



www.dan.ru/sale/flat/307332497/

Недвижимость в Лобненском районе - Продажа - Продажа 2-комнатной квартиры в Лобненском районе - пос. Мичуринский - Томшино Парк ЖК - Новостройка

## Продается 3-комн. квартира, 77,81 м<sup>2</sup> в ЖК «Томшино Парк»

Московская область, Лобненский район, Мичуринский поселок, Томшино Парк жилой комплекс, кв.3 [на карте](#)

[Томшино](#) 12 мин. [Красово](#) 14 мин. [Мухоморова](#) 16 мин.  
[Мухоморова шоссе](#) 12 км от МКАД. [Новосельское шоссе](#) 10 км от МКАД.

[Сравнить](#) [Попросить](#) [Показать](#)



<b>Общая площадь:</b> 77,81 м <sup>2</sup>	<b>Жилая площадь:</b> 41,1 м <sup>2</sup>	<b>Площадь кухни:</b> 12,5 м <sup>2</sup>
<b>Этаж:</b> 11 из 17	<b>Поселение:</b> 2025	<b>Дом:</b> Не сдан
<b>Состояние:</b> Без отделки		

В приложении - быстрее и удобнее

11 737 327 Р

Создать застрахованную сделку

[Ипотека](#)  
[Цена может измениться](#)

Цена за метр: 150 846 Р/м<sup>2</sup>  
Условия сделки: договор участия (214-ФЗ)  
Ипотека: возможна

+7 (495) 136-93-76

Номер только для звонков, сообщения не придет.  
Если хотите оставить заявку, нажмите на чат

[Заказ звонка](#)

Связаться с застройщиком, пока он онлайн

**САМОЛЕТ** застройщик  
Группа Самолет

Начало продаж: 2012. Сроки: 429 домов в 44 ЖК. Строится: 300 домов в 54 ЖК.

Академика Павлова от ПИК

Квартиры с отдельной входом с м. «Молодёжная». Особые условия на готовые квартиры.



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

Отчет: 7786/0924

Недвижимость в Люберцах > Продажа > Продажа 3-комнатных квартир в Люберцах > пос. Ударный > Томилино Парк ЖК > Новостройки > Продать > **Проложить – Выбрать и купить** > Томилино  
 Обновлено: январь, 2015 > 01 просмотра, 0 из избранного

## Продается 3-комн. квартира, 77,82 м<sup>2</sup> в ЖК «Томилино Парк»

Московская область, Люберцы городской округ, Мирный поселок, Томилино Парк жилой комплекс кб.1 На карте  
 Томилино 12 км Красково 14 км Малаховка 18 км  
 Новоборисовское шоссе 11 км от МКАД Новоборисовское шоссе 10 км от МКАД

Сравнить Добавить в избранное Показать



- Общая площадь: 77,82 м<sup>2</sup>
- Жилая площадь: 41,1 м<sup>2</sup>
- Площадь кухни: 12,5 м<sup>2</sup>
- Этаж: 16 из 17
- Подъезд: 2025
- Срок: Не сдан
- Отделка: Без отделки

**11 682 572 Р**

Следить за изменением цены

Ипотека

Цена может измениться

Цена за метр: 130 123 Р/м<sup>2</sup>  
 Условие сделки: долевое участие (214-ФЗ)  
 Ипотека: ипотеками

**+7 (495) 138-93-76**

Номер только для звонков, сообщения не будут  
 Если хотите оставить жалобу, нажмите сюда

Заказать звонок

Связаться с застройщиком, пока он онлайн

**Застройщик**  
Группа Самолет

Поэтажность	Срок	Сервисы
2012	429 домов в 44 ЖК	330 домов в 54 ЖК

**ЖК «Ремеслари» от ФСК**

Живите сейчас - платите потом. От 61 000 руб./мес.

www.ian.ru/sale/flat/307011940/

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Услуги Приложение Цена **ЭМС**

Находимость в Лобенье - Подольск - Подольск 2-комнатный квартал в Лобенье - пос. Мирный - Томилино Парк ЖК - Новостройки  
 Общественный проезд, 18-10 - 0,5 км от МКАД, 0 км от метро

В приложении — быстрее и удобнее

# Продается 3-комн. квартира, 77,77 м<sup>2</sup> в ЖК «Томилино Парк»

Московская область, Лобеньский городской округ, Мирный поселок, Томилино Парк жилой комплекс на карте

Ж/д Котельники 17 мин Ж/д Жулебино 13 мин Ж/д Мыразовская 19 мин  
 Ж/д Новокосинское шоссе 11 км от МКАД Ж/д Новогарьевское шоссе 8 км от МКАД

Сравнить Иконки Поделиться



- Общая площадь: 77,77 м<sup>2</sup>
- Жилая площадь: 41,1 м<sup>2</sup>
- Площадь кухни: 12,5 м<sup>2</sup>
- Этаж: 14 из 17
- Возв. года: 2024
- Дом: Не сдан
- Статус: Без отделки

**14 263 704** ₽

Следить за изменениями цены

Ипотека

Цена может измениться

Цена за метр: 183 409 ₽/м<sup>2</sup>  
 Условие сделки: договор участия (134-ФЗ)  
 Ипотека: возможна

**Контакты застройщика**  
 Заявка звонка

Поделиться с застройщиком, пока он онлайн

застройщик  
**Группа Самолет**

Под ключ: 2012    Сдать: 429 домов в 44 ЖК    Открыть: 300 домов в 54 ЖК

Первый Яснославский  
 Скидки на квартиры до 20%

Аренда Продажи Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы Прикольные Цели **УНИ**

Находимость в Лобнях → Подольск → Подольск 3-комнатная квартира в Лобнях → пос. Мирный → Томилино Парк ЖК → Новостройки

Сделано вчера, 14:54 17 фотографий, 0 видеороликов

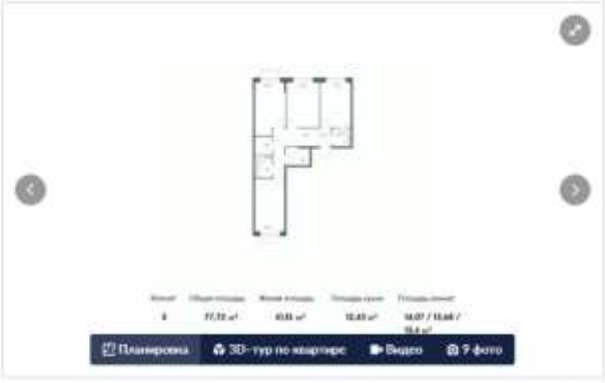
## Продается 3-комн. квартира, 77,72 м<sup>2</sup> в ЖК «Томилино Парк»

Московская область, Лобнянский район, Мирный поселок, Томилино Парк жилой комплекс, кв.2 1/6 кв.эта

Коптево 17 мин. Митино 17 мин. Новослобода 33 мин.

Новорамное шоссе 11 км от МКАД. Новогорское шоссе 10 км от МКАД.

Сравнить Поделиться Пожаловаться



Цена за метр: 178 430 руб./м<sup>2</sup>  
Условия сделки: договор участия (214-ФЗ)  
Ипотека: возможна


Контакты застройщика  
Заказ звонка

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

застройщик  
**Группа Самолет**

Поселение: 2013  
Срок: 429 домов в 44 ЖК  
Строит: 300 домов в 54 ЖК

Первый Лоскутский  
Скидки на квартиры до 20%



Общая площадь: 77,72 м<sup>2</sup>  
Этаж: 15 из 17  
Состояние: Без отделки

Жилая площадь: 41,2 м<sup>2</sup>  
Площадь: 2025  
Дом: Не сдан

Площадь кухни: 12,4 м<sup>2</sup>

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

Отчет: 7786/0924

www.dan.ru/sale/flat/307188058/

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы Приложения Цели ТИИ

Недвижимость в Лобаново - Продажа - Продажа 3-комнатной квартиры в Лобаново - пос. Мирный - Томилово Парк ЖК - Новостройки  
 Обновлено сегодня 16:21 - 23 параметра, 0 из избрано

### Продается 3-комн. квартира, 77,72 м<sup>2</sup> в ЖК «Томилино Парк»

Московская область, Лобаново городской округ, Мирный поселок, Томилино Парк жилой комплекс, кв.2, Не насте  
 Котельники 17 мин, Железнодорожная 17 мин, Некрасовка 20 мин  
 Новорязанская шоссе 11 км от МКАД, Новокосинская шоссе 30 км от МКАД

Сравнить Показать



Планировка 3D-тур по квартире Видео Фото

Общая площадь 77,72 м <sup>2</sup>	Жилая площадь 41,2 м <sup>2</sup>	Площадь кухни 12,4 м <sup>2</sup>
Этаж 10 из 17	Построено 2025	Дом Не сдан
Средняя Без отделки		

В приложениях — быстрее и удобнее

**13 697 404** ₽

Следить за изменениями цены

Ипотека

Цена может измениться

Цена за метр 176 240 руб/м<sup>2</sup>  
 Условия сделки: долево участие (114 ФЭ)  
 Ипотека: ипотеке

Поговорить застройщика

Заказ звонка

Связаться с застройщиком, пока он онлайн

застройщик  
**Группа Самолет**

Построено: 2012 | Сдано: 429 домов в 44 ЖК | Стартовало: 300 домов в 54 ЖК

Level Минусинский

Квартиры в престижном районе от 9,7 млн руб.

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

Отчет: 7786/0924



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

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

Москва

"25" марта 2024 г.

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

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

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

### 1. Общие положения

1.1. В Договоре используются следующие основные понятия:

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

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

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

**Строительство Объекта осуществляется на следующем земельном участке:**

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

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

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

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

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

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

1

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

Отчет: 7786/0924



недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

## 2. Предмет Договора

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

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

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

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

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

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

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

## 3. Цена Договора. Сроки и порядок ее оплаты

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

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

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

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



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

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

**Депонент – Участник долевого строительства;**

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

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

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

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

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

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

- разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома;

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

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

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

Все банковские комиссии и расходы по использованию счета эскроу несет Депонент.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

#### 4. Обязательства Сторон

##### 4.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, либо если оператором почтовой связи письмом возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в разделе 12 настоящего Договора почтовому адресу, а также в иных случаях, предусмотренных Договором.

Под отказом Участника долевого строительства от получения сообщения о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче Стороны договорились, в том числе понимать неявку Участника долевого строительства за получением корреспонденции в отделении связи.

Под уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Стороны договорились, в том числе понимать не подписание (отказ от подписания) Участником долевого строительства по любым причинам Акта приема-передачи Объекта долевого строительства при условии получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и отсутствия в Объекте долевого строительства недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования (т.е. существенных недостатков), согласно п.5.4. настоящего Договора.

В случае досрочной передачи Объекта долевого строительства Стороны применяют предусмотренный выше порядок передачи и исполнения необходимых для передачи обязательств, а также сроки составления одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

В случае отказа Участника долевого строительства от доплаты за увеличение площади Объекта долевого строительства Застройщик вправе при составлении одностороннего Акта приема-передачи указать в одностороннем Акте приема-передачи сумму задолженности Участника долевого строительства и требовать ее оплаты в судебном порядке.

С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства) Участник долевого строительства несет бремя по содержанию Объекта долевого строительства (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов в отношении Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта пропорционально доле Участника долевого строительства в общем имуществе), а также риск случайной гибели и случайного повреждения Объекта долевого строительства и находящегося в нем имущества и общего имущества Объекта.

В случае составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим Договором, датой передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и датой прекращения залога (возникшего на основании договора с уполномоченным банком) в отношении Объекта долевого строительства является дата составления Застройщиком такого одностороннего Акта приема-передачи. Односторонний Акт приема-передачи, составленный Застройщиком, направляется Участнику долевого строительства почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под роспись.

4.1.4. Обязуется не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос/установка перегородок, переустройство коммуникаций и т.п.) Объекта долевого строительства до получения им документа, подтверждающего государственную регистрацию права собственности на Квартиру. Под переустройством Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений). Ответственность за производство таких работ, в том числе по устранению последствий таких работ, полностью возлагается на Участника долевого строительства.

4.1.5. Обязуется не позднее даты подписания Акта приема-передачи (в том числе одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, составленного Застройщиком) заключить договор с управляющей организацией, осуществляющей функции управления Объектом, по которому надлежащим образом оплачивать коммунальные, эксплуатационные и иные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта, либо в случае избрания иного способа управления Объектом заключить все необходимые для его обслуживания, эксплуатации и управления договоры. Участник долевого строительства несет бремя содержания Объекта долевого строительства (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения Объекта долевого строительства с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в том числе с даты составления Застройщиком



одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства - независимо от даты регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Уклонение Участника долевого строительства от заключения с управляющей компанией договора управления либо от договора обслуживания / эксплуатации при избрании иного способа управления Объектом не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по оплате коммунальных, эксплуатационных платежей и иных расходов, связанных с эксплуатацией жилого дома соразмерно площади Квартыры и соответствующей доли общего имущества в жилом доме с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе по одностороннему Акту приема-передачи, составленному Застройщиком).

4.1.5.1. В случае если Участник долевого строительства не выполнил свои обязательства по приемке Объекта долевого строительства в сроки, предусмотренные п. 4.1.3. настоящего Договора, Застройщик вправе требовать оплаты стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта (пропорционально площади Объекта долевого строительства в общем имуществе), за весь период просрочки в принятии Объекта долевого строительства, допущенной Участником долевого строительства начиная с даты составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи в соответствии с п.п. 4.1.3 настоящего Договора по тарифам (счетам) эксплуатирующей организации. Участник долевого строительства обязан выплатить Застройщику начисленную сумму по оплате стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Застройщика.

4.1.6. Участник долевого строительства вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

4.1.7. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией Договора в договорные сроки.

4.1.8. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.1.9. Предоставить в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины, после получения Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи (в том числе одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком) произвести государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства, а также нести расходы, связанные с такой регистрацией.

4.1.10. Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

4.1.11. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора, указанной в п. 3.1 Договора (с учетом окончательного взаиморасчета в соответствии с п. 3.3 Договора), исполнения иных финансовых обязательств по Договору и приемки Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе составленному Застройщиком в одностороннем порядке).

4.1.12. Обязуется заключить с Застройщиком договор счета эскроу с другим уполномоченным банком, если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Объекта и государственной регистрации права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта.

4.1.13. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что нарушение условий эксплуатации Объекта (включая, но не ограничиваясь, размещение на фасаде Объекта внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта в местах, отличных от мест, предусмотренных проектной документацией.

4.1.14. Участник обязуется предоставить Застройщику доступ к Объекту долевого строительства для безвозмездного устранения недостатков, в случаях, предусмотренных п. 5.2., 5.4 настоящего Договора

#### **4.2. Права и обязанности Застройщика:**

4.2.1. В срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить (создать) Объект, после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию при условии выполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по настоящему Договору в полном объеме передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком), в соответствии с условиями Договора;

4.2.2. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с условиями Договора. Разрешением на строительство и проектной документацией, а также с требованиями правовых актов; Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию Объекта, включая рабочую документацию, стандарты Застройщика, в том числе, но не ограничиваясь, в стандарт отделки помещений Застройщика.

4.2.3. Предоставлять Участнику долевого строительства по его требованию информацию о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства;

4.2.4. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.



4.2.5. Выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором. В случае реорганизации Застройщика обеспечить правопреемственность договорных отношений Сторон и передать правопреемнику все права и обязанности по Договору.

4.2.6. Выполнять иные свои обязанности, возникшие как на основании Договора, так и в силу требований правовых актов.

4.2.7. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, в том числе по одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком в случае отказа, неявки или уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства.

4.2.8. Застройщик не принимает на себя обязательств по полной чистовой уборке Объекта долевого строительства.

4.2.9. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

4.2.10. В случае, если Участник долевого строительства отказывается/либо не отвечает в письменном виде на Уведомление Застройщика о предоставлении доступа к Объекту долевого строительства для устранения недостатков, в случае, предусмотренном п.4.1.14 настоящего Договора, Застройщик вправе не устранять данные недостатки до надлежащего предоставления доступа, а Участник долевого строительства не вправе требовать такого устранения.

## 5. Гарантии качества

5.1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

5.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, и делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

5.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с даты подписания уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. При этом:

- гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче помещения в Объекте.

- гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя;

- гарантийный срок на отделочные работы указан в Приложении № 3 к настоящему Договору.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий или их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.4. При приемке Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства потребовать от Застройщика составления Акта о несоответствии, согласно п.4.1.3. настоящего Договора, в котором указываются все имеющиеся у Участника долевого строительства замечания к Объекту долевого строительства, выявленные при приемке Объекта долевого строительства и которые не препятствуют его использованию (несущественные недостатки/дефекты).

Стороны пришли к соглашению, что под существенным нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, понимается непригодность Объекта долевого строительства (Квартиры) в целом, либо каких-либо из его комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и Жилого дома аварийным и подлежащим сносу», утвержденным Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

В случае наличия спора между Участником долевого строительства и Застройщиком по качеству Объекта долевого строительства по требованию Застройщика или Участника долевого строительства может быть создана комиссия с участием Участника долевого строительства, Застройщика, Генподрядчика и Управляющей организации.

5.5. В случае неисполнения Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества, за исключением ответственности, возникающей из гарантийных обязательств, указанных в п. 5.3 настоящего Договора.

5.6. Стороны пришли к соглашению, что согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства срок для устранения недостатков Объекта долевого строительства, как выявленных при приемке Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, так и выявленных в течение гарантийного срока составляет 6 (Шесть)



календарных месяцев с даты предоставления Участником долевого строительства доступа к Объекту долевого строительства. Застройщик вправе произвести устранение недостатков до истечения указанного срока.

Не допускается устранение силами Участника долевого строительства или привлеченных им третьих лиц тех недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства и находящегося в нем оборудования, обязательство по устранению которых принял на себя Застройщик. Нарушение данного правила влечет для Участника долевого строительства утрату права требовать от Застройщика обеспечения устранения недостатков, а расходы, понесенные на устранение недостатков, Застройщиком не возмещаются.

5.7. Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и ему понятно, что качество Объекта долевого строительства будет соответствовать требованиям стандартов и сводов правил (СП, СНИП, ГОСТ), включенных в Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденный Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 г. №815.

Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и ему понятно, что качество Объекта долевого строительства в отношении видов работ, не регламентированных в национальных стандартах и сводах правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 г. № 815 будет соответствовать требованиям проектной документации, включая рабочую документацию, а также стандартам Застройщика, размещенным на сайте [www.samolet.ru](http://www.samolet.ru).

Участник долевого строительства при подписании договора участия в долевом строительстве:

- уведомлен, что требования СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия», СП 71.13330.2017 СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия» и иные документы в области стандартизации не являются обязательными и применяются только на добровольной основе,

- ознакомлен и согласен с тем, что при строительстве Объекта долевого строительства Застройщик не применяет требования, применяемые на добровольной основе, включая СП 71.13330.2017 СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия», а применяет стандарты Застройщика, размещенные на сайте [www.samolet.ru](http://www.samolet.ru).

Перед подписанием настоящего договора, Участник долевого строительства ознакомился с содержанием проектной документации, стандартами качества Застройщика, в том числе, со стандартом отделки помещений Застройщика и подтверждает свое согласие на заключение настоящего Договора с учетом требований к качеству Объекта долевого строительства, указанных в проектной документации и стандартах Застройщика, размещенных на сайте [www.samolet.ru](http://www.samolet.ru).

5.8. В случае обращения Участника долевого строительства в суд с требованием о взыскании неустойки за нарушение Застройщиком сроков удовлетворения требований потребителя о безвозмездном устранении выявленных при передаче Объекта долевого строительства недостатков (в том случае, когда Объект долевого строительства принят Участником долевого строительства с такими недостатками) либо взыскании расходов на устранение недостатков, Стороны, приходят к соглашению, что размер такой неустойки за неудовлетворение требований потребителя определяется пунктом 1 ст. 23 Закона РФ от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» в виде неустойки, которую Застройщик, допустивший такие нарушения, уплачивает потребителю за каждый день просрочки в размере 1% (одного процента) стоимости расходов на устранение недостатков. При этом, ст. 28 ч.5 Закона РФ «О защите прав потребителей» не применяется.

5.9. В случае уплаты Застройщиком (добровольно или по решению суда) Участнику долевого строительства денежных средств на устранение строительных недостатков, включая, но не ограничиваясь: на замену оконных блоков, радиаторов отопления, входной двери и иных отделимых от Объекта долевого строительства элементов, Участник долевого строительства обязан передать Застройщику такие заменяемые элементы Объекта долевого строительства после их замены, но не позднее 30 календарных дней с момента осуществления такой выплаты.

## 6. Срок действия Договора. Государственная регистрация Договора

6.1. Договор, все изменения (дополнения) и уступка прав требований по нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 г. и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

6.2. Стороны обязуются обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора и открытия Участником долевого строительства счета-эскроу, в т.ч. представить в указанный срок все необходимые для регистрации Договора документы. Расходы по оплате государственной пошлины в связи с государственной регистрацией Договора Стороны несут в равных долях.

6.3. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных Договором, или прекращении его действия в иных случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и/или Договором. Положения пп. 4.1.2.1. - 4.1.2.2. Договора сохраняют свое действие после расторжения Договора.

6.4. Плановый срок окончания строительства Объекта, указанный в Разрешении на строительство, автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти. При этом указанный в Договоре срок передачи Объекта долевого строительства остается неизменным.



## 7. Изменение Договора и прекращение его действия

7.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.2. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по выполнению Сторонами своих обязательств по Договору;
- по решению суда;
- при одностороннем отказе Стороны в тех случаях, когда односторонний отказ допускается действующим законодательством.

7.3. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ, а именно:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца;
- неисполнения Застройщиком предусмотренных п. 5.2 Договора и соответствующих условий Договора обязанностей по устранению недостатков Объекта долевого строительства, приведших к ухудшению качества и делающих Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства Объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

- существенного изменения проектной документации Объекта, в том числе превышения допустимого изменения общей площади Объекта долевого строительства, установленного Договором;

- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Объекта;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

В случае внесения изменений в Федеральный закон № 214-ФЗ в части оснований для одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора или оснований для расторжения договора по требованию Участника долевого строительства в судебном порядке, Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения Договора или предъявить требования о расторжении договора в судебном порядке только по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ в редакции, действующей на момент одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора или обращения Участника долевого строительства в суд.

7.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ в случаях:

- при единовременной оплате – в случае просрочки внесения денежных средств в течение более чем 2 (Два) месяца;
- при оплате путем внесения денежных средств в предусмотренный Договором период – в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения денежных средств, то есть нарушения срока внесения денежных средств более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения денежных средств в течение более чем 2 (Два) месяца;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

7.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон Договор считается прекратившим свое действие со дня направления другой стороне уведомления с мотивированным обоснованием причины отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.

В случае отсутствия оснований для расторжения Участником долевого строительства Договора в одностороннем внесудебном порядке Застройщик вправе отказаться в признании Договора расторгнутым и подтвердить продолжение действия Договора.

7.6. Снижение рыночной стоимости Объекта долевого строительства не является основанием для одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора.

7.7. В случае расторжения Договора по любой причине, денежные средства со счета-эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления Эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства, открытого в уполномоченном Банке. При заключении Договора счета-эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета-эскроу указанный номер счета, в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

7.8. Расторжение Договора влечет прекращение обязательств за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с расторжением Договора.

7.9. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

7.10. Фактически внесенные Участником долевого строительства денежные средства в счет уплаты Цены Договора возвращаются Эскроу-агентом/уполномоченным банком в порядке и срок, предусмотренными Договором эскроу счета.



## 8. Ответственность Сторон

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустойки (штрафов, пени), предусмотренных Договором, не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

8.2. В случае нарушения установленных Договором сроков оплаты Цены Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае зачисления Участником долевого строительства на счет-эскроу денежных средств в любом размере до государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанных действий (в том числе возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение пяти календарных дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора в связи с ненадлежащим исполнением Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены настоящего договора, а также в случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства при условии надлежащего исполнения Застройщиком предусмотренных настоящим Договором обязательств, Участник долевого строительства за счет собственных средств обязан оплатить Застройщику штраф в размере 15 (пятнадцать) процентов от Цены настоящего договора в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора, если соглашением Сторон не будет определен иной срок.

8.3. При невыполнении Участником долевого строительства обязательств, установленных в п. 3.2. Договора и соответствующих условий, установленных Договором, обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства не считаются просроченными. При этом Застройщик не несет ответственность за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

8.4. В случае нарушения обязанности по п. 4.1.4 Договора и соответствующих условий Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

8.5. Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору после ввода Объекта в эксплуатацию третьему лицу является основанием для продления срока исполнения обязательства Застройщиком в соответствии с п.4 ст.8 Федерального закона № 214-ФЗ. В указанном случае Застройщик обязан направить Новому участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче в течение 45 (сорока пяти) календарных дней с даты получения оригинала договора уступки в соответствии с п. 4.1.2 Договора.

Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору после до 31.05.2026 г. третьему лицу является основанием для продления срока исполнения обязательства Застройщиком по передаче Объекта долевого строительства Новому участнику долевого строительства на два календарных месяца с даты получения оригинала договора уступки в соответствии с п.4.1.2. Договора.

8.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения сообщения о завершении строительства (создании) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактического исполнения Участником долевого строительства обязательства, что соответствует дате документа о передаче Объекта долевого строительства (дата акта приема-передачи, либо дата Одностороннего акта о передаче) от цены Договора за каждый день просрочки.

8.7. Суммы штрафных санкций (пени, штрафы), суммы убытков, подлежащих уплате/возмещению Участником долевого строительства, уплачиваются/возмещаются за счет собственных денежных средств ООО УК «Альфа-Капитал».

## 9. Обстоятельства непреодолимой силы

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

9.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору вследствие наступления вышеперечисленных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

9.3. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создалась невозможность исполнения обязательств вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, влечет за собой утрату для этой Стороны права ссылаться на такие обстоятельства в качестве оснований, освобождающих ее от ответственности по Договору.



9.4. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 1 (Одного) месяца, Стороны вправе расторгнуть Договор, предварительно урегулировав все спорные вопросы. В этом случае Стороны создают комиссию для рассмотрения своих финансовых взаимоотношений, состоящую из равного количества полномочных представителей обеих Сторон.

#### 10. Дополнительные условия

10.1. По окончании строительства Объекту долевого строительства будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ. Площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению в соответствии с данными Технического плана. Почтовый адрес Объекта, номера Объекта долевого строительства и площадь Объекта долевого строительства по данным Технического плана указываются в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе одностороннем Акте приема-передачи Объекта долевого строительства, составленном Застройщиком).

10.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком) несет Застройщик.

10.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ.

#### 11. Заключительные положения

11.1. Участник долевого строительства за свой счет осуществляет мероприятия, необходимые для государственной регистрации уступки права требования по Договору, а также права собственности и любых иных связанных с Договором регистрационных действий в отношении Объекта долевого строительства Участника долевого строительства.

11.2. Стороны соглашаются с тем, что сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче направляются Застройщиком Участнику долевого строительства в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в Договоре почтовому адресу или могут быть вручены Участнику долевого строительства лично под расписку. При этом, датой получения такого сообщения является:

день передачи сообщения Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку;

день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если сообщение отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника долевого строительства.

Застройщик вправе направить такое сообщение, составленное в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика, по адресу электронной почты Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре. При этом, датой получения такого сообщения является день отправки сообщения по электронной почте.

Застройщик вправе дополнительно направить такое сообщение Участнику долевого строительства посредством отправки СМС-сообщения на номер телефона Участника долевого строительства, указанные в разделе 12 настоящего Договора.

11.2.1. Стороны договорились о том, что сообщения/уведомления/письма по настоящему Договору, в т.ч. уведомления/сообщения/письма в адрес Участника долевого строительства об устранении замечаний и о необходимости приёма Объекта долевого строительства (за исключением сообщения, указанного в п.11.2. настоящего Договора) считаются надлежащими в случае направления их Застройщиком Участнику долевого строительства посредством электронной почты, а также посредством отправки СМС-сообщений на номер телефона Участника долевого строительства, указанные в разделе 12 настоящего Договора. При этом риск неполучения/несвоевременного ознакомления с таким уведомлением/сообщением/письмом лежит на Участнике долевого строительства.

11.2.2. Уведомления (сообщения, письма), указанные в п.п.11.2.,11.2.1. настоящего Договора, по усмотрению Застройщика и при наличии технической возможности могут быть составлены Застройщиком в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика.

11.3. В случае изменения адреса или других реквизитов (в том числе банковских) Участник долевого строительства обязан в десятидневный срок с даты соответствующих изменений письменно уведомить об этом Застройщика. В случае не уведомления Застройщик считается надлежащим образом исполнившим свои обязательства по отношению к Участнику долевого строительства, в том числе в части почтовых уведомлений, направленных по адресу, указанному в разделе 12 настоящего Договора.

При этом, Стороны пришли к соглашению, что в случае изменения места нахождения Застройщика, внесение изменений в настоящий Договор не требуется. Новое местонахождение Застройщика указывается в проектной декларации и информации о застройщике, размещенных на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф/>.

В случае получения Участником долевого строительства сообщения от Застройщика о необходимости предоставления сведений о банковских реквизитах для осуществления денежных расчетов, Участник долевого строительства обязуется предоставить указанные сведения в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения запроса. При этом, Участник долевого строительства несет ответственность за достоверность, правильность и актуальность предоставляемых им сведений.



11.4. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводит к изменению цены Договора за исключением случаев, предусмотренных в Договоре.

11.5. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Объекте и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов и других помещений жилого помещения (Квартиры) может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

Участник долевого строительства дает свое согласие на внесение изменений в проектную документацию, включая рабочую документацию, стандарты Застройщика, в том числе, но не ограничиваясь, в стандарт отделки помещений Застройщика.

11.6. Участник долевого строительства дает свое согласие на последующий залог земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, по договорам с кредитными учреждениями (в том числе для целей осуществления проектного финансирования) и иным договорам, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, на котором осуществляется строительство Объекта.

Характеристики земельного участка, указанные в п. 1.1. Договора могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Объекта.

Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на последующее (до и/или после ввода Объекта в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, когда такое изменение связано с разделом земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник долевого строительства дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ.

Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, включая раздел земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора и/или выдел из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, а также на регистрацию права собственности Застройщика на вновь образованные земельные участки.

Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу согласие Участника долевого строительства сохраняет силу, получение нового согласия Нового участника долевого строительства не требуется.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику производить замену предмета залога (земельного участка, указанного в п.п. 1.1 Договора), при этом оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору о замене предмета залога не требуется.

Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, залог вновь образованного земельного участка на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора, не возникает.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на изменение вида разрешенного использования вновь образованного земельного участка на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на отчуждение вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, а также на передачу такого вновь образованного земельного участка в аренду, распоряжение или обременение Застройщиком такого земельного участка иным образом.

11.6.1 Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу не прекращает и не отменяет согласия Участника долевого строительства на изменение характеристик земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, на изменение предмета залога в отношении земельного участка, и иных согласий Участника долевого строительства, указанных в п.11.6 Договора. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу положения п.11.6 Договора распространяются на Нового Участника долевого строительства.



11.6.2 Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора подтверждает, что уведомлен о нахождении вблизи Объекта аэродромов Московской зоны воздушного движения, в связи с чем возможно шумовое воздействие от полетов воздушных судов на территорию размещения Объекта.

11.6.3 Участник долевого строительства путем подписания настоящего Договора выражает свое согласие на передачу внутридомовых и/или внутриплощадочных и/или внешних инженерных сетей, коммуникаций и иных необходимых объектов инфраструктуры (в т.ч. сетей и оборудования связи, оборудования и систем контроля управления доступом, домофонной связи и видеонаблюдения), построенных Застройщиком или иным лицом, в том числе специализированными организациями, за свой счет без привлечения средств участников долевого строительства в составе Объекта, в собственность ресурсоснабжающих/эксплуатирующих организаций, иных лиц, в том числе, специализированных организаций, построивших за свой счет без привлечения средств участников долевого строительства указанные выше сети и коммуникации, а также передачу на баланс указанным соответствующим лицам, в том числе, специализированным организациям, в том числе на безвозмездной основе.

Внешние, внутридомовые и/или внутриплощадочные инженерные сети, коммуникации и иные необходимые объекты инфраструктуры (в т.ч. сети и оборудование связи, оборудование и системы контроля управления доступом, домофонной связи и видеонаблюдения), построенные Застройщиком или иным лицом в том числе, специализированными организациями, за свой счет без привлечения средств участников долевого строительства в составе Объекта, не являются Общим имуществом Объекта и могут быть переданы Застройщиком в собственность ресурсоснабжающих/эксплуатирующих организаций, а также на баланс соответствующим специализированным организациям, в том числе на безвозмездной основе, без согласия на это Участника долевого строительства.

11.7. Настоящим Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных (в том числе: фамилия, имя, отчество Участника долевого строительства, пол, место и дата рождения, паспортные данные (в том числе, серия, номер паспорта, кем и когда выдан, код подразделения), гражданство, адрес регистрации, почтовый адрес, контактные телефоны (основной и дополнительный), адрес электронной почты, данные о документах-основаниях приобретения прав на Объект долевого строительства (номер, дата и наименование сторон договора участия в долевом строительстве, номер, дата и наименование сторон договора уступки прав по договору долевого участия, номер, дата и наименование сторон Акта о приеме-передаче Объекта долевого строительства)) в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору и положений действующего законодательства РФ.

Участник долевого строительства, как субъект персональных данных дает согласие на совершение Застройщиком в качестве оператора персональных данных любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, а также передачу (предоставление) персональных данных страховой организации (обществу взаимного страхования), осуществляющей страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору, управляющей компании, а также органу, осуществляющему государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, и, при необходимости, иным организациям и государственным органам и органам местного самоуправления, с использованием баз данных, находящихся на территории Российской Федерации. Участник долевого строительства дает свое согласие на получение от Застройщика информационных и рекламных смс-сообщений по телефонам, указанным в Договоре.

Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение 7 (Семи) лет с даты его предоставления.

В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным Новым Участником долевого строительства.

11.8. На момент заключения Договора Застройщиком не заключен договор с другим лицом, кроме Участника долевого строительства, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этого лица на Объект долевого строительства.

11.9. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение суда в соответствии с действующим законодательством РФ с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий – в течение 1 (Одного) месяца с момента получения.

11.10. Каждая из сторон Договора обязуется рассматривать и принимать письменные решения в связи с обращениями другой стороны Договора, срок для рассмотрения и ответа Участника долевого строительства на обращения Застройщика пять рабочих дней, срок для рассмотрения и ответа Застройщика на обращение Участника долевого строительства 30 календарных дней, если иные сроки не установлены действующим законодательством РФ.

11.11. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

11.12. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства подтверждает, что перед подписанием настоящего Договора ознакомился с проектной декларацией и документами на строительство Объекта, местоположением Объекта с учётом окружающей обстановки, в связи с чем ему известны и понятны описание Объекта, его основные характеристики, включая состав и описание имущества. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает

заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка).

11.13. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах: один экземпляр для Застройщика, один для Участника долевого строительства, один экземпляр для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

## 12. Адреса и реквизиты Сторон

### Застройщик

**ООО "СЗ "Санино 1"**

Юридический адрес: 108824, г.Москва, вн.тер.г. поселение Рязановское, ш. Остафьевское, д.12, к.1, помещ. 1Н

Фактический адрес: 108824, г.Москва, вн.тер.г. поселение Рязановское, ш. Остафьевское, д.12, к.1, помещ. 1Н

ОГРН 1197746216051

ИНН 9731034883, КПП 775101001,

в ПАО Сбербанк

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

### Участник долевого строительства

**ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости**

**«Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»**

Юридический адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1

Фактический адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1

ОГРН 1027739292283

ИНН 7728142469 КПП 770301001,

р/с 40701810401850003069

в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва

к/с 30101810200000000593

БИК 044525593

## 13. Подписи Сторон

Подписывая настоящий договор Стороны согласовывают все условия, содержащиеся как в самом Договоре, так и в Приложениях № 1, 2, 3 к нему, и подтверждают, что проставление отдельных подписей под каждым приложением к Договору не требуется. Стороны также согласовывают, что все страницы настоящего Договора должны быть пронумерованы, прошиты и скреплены подписями Сторон на обороте последней страницы (на шивке).

Представитель по доверенности

  
Д.И. Евсигнеев



Представитель по доверенности

  
Н.Н. Антипов  
«АЛЬФА-КАПИТАЛ»





**Приложение № 1**  
**к Договору участия в долевом строительстве**  
**№ НВНУ-5/31/120-1876874401 от "25" марта 2024г.**

**1.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Жилой многоквартирный дом № 31 расположенный по строительному адресу: город Москва, п. Кокосово, область д. Спешно (Новомосковский административный округ), Комплексная жилая застройка с объектами социальной и инженерной инфраструктуры. Пятая очередь строительства: 1-й этаж - Жилой дом №31											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответстви с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Номер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 31	2	4	120	Студия	22,81	22,81	10,12	0,00	8	224 986,04	5 131 931,49

Знак «с» в типе помещения (столбец 5) обозначает студию.

13	14
Наименование помещения	Площадь кв.м
Прихожая	4,45
Кухня-ниша	4,88
Студия	10,12
С/У_1	3,36

**1.2. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ  
Объекта (Многоквартирного жилого дома №31)**

15	16
Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Жилой многоквартирный дом
Назначение	Жилое
Этажность	9 этажей (+ 1 подземный)
Общая площадь	13 510,64
Материал наружных стен	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	A-
Сейсмостойкость	5 и менее баллов

Класс энергоэффективности Объекта, устанавливаемый органом государственного строительного надзора в заключении о соответствии построенного, реконструированного, прошедшего капитальный ремонт многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и/или энергетическом паспорте многоквартирного дома может отличаться от указанного в Договоре. Изменение класса энергоэффективности Объекта не является существенным изменением характеристик Объекта долевого строительства.

Приложение № 2  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ НВНУ-5/31/120-1876874401 от "25" марта 2024г.

**2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), на плане этажа Объекта в пределах секции (подъезда)**

Секция 2  
Подъезд 2  
План 4 этажа



Настоящий план носит информационный характер и описывает ориентировочное положение Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа Объекта, а также отображает в графической форме (схема, чертеж) ориентировочное расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, террас, веранд (при наличии)).

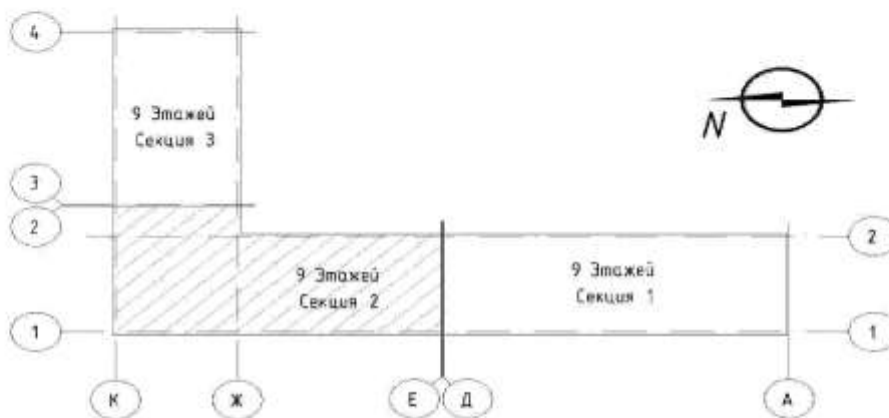
Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства (при наличии), носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в настоящем плане.

Участник уведомлен и согласен с тем, что в ходе строительства Объекта могут быть изменены место нахождения в Объекте долевого строительства коммуникаций, их ограждающих конструкций и/или их площадь, в результате чего площадь Объекта долевого строительства (его частей) может также измениться.

Расположение, размеры, форма и количество дверных, оконных, балконных (при наличии) проемов, сантехнических изделий (при наличии), коридор для кондиционеров в помещениях Объекта долевого строительства на момент заключения настоящего Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены (на усмотрение Застройщика).

2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Компоновочная  
схема



**Приложение № 3**  
**к Договору участия в долевом строительстве**  
**№ НВНУ-5/31/120-1876874401 от "25" марта 2024г.**

**ОТДЕЛКА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Сторонами согласовано, что в Объекте долевого строительства выполняются следующие виды работ:

1. Общестроительные работы в соответствии с проектом и в объеме необходимом для получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, внутренние отделочные работы мест общего пользования (вестибюли, лифтовые холлы, тамбуры, коридоры входных групп жилых секций 1-го этажа, технические помещения, поэтажные лифтовые холлы и межквартирные коридоры, внутренние лестницы жилой части, технические и инженерные помещения), наружные отделочные работы, электромонтажные работы, установка лифтов, слаботочные системы и системы автоматизации, внутренние и наружные инженерные сети и работы по благоустройству – выполняются в объеме проекта, определяемом Застройщиком самостоятельно.

2. В Квартире выполняется следующая отделка по помещениям:

**Кухня:**

- стены: обои;
- потолки: натяжные;
- полы: ламинат;
- столярные изделия: дверь (в квартирах студиях, в помещениях кухнях-гостиных отсутствует).

**Комната:**

- стены: обои;
- потолки: натяжные;
- полы: ламинат;
- столярные изделия: дверь (в квартирах студиях, в помещениях кухнях-гостиных отсутствует).

**Коридор:**

- стены: обои;
- потолки: натяжные или ГКЛ;
- полы: ламинат;
- металлическая входная дверь.

**Ванна, санузел:**

- стены: отделка керамической плиткой;
- потолки: натяжные или ГКЛ;
- полы: отделка керамической плиткой (за исключением мест под ванной и иных скрытых мест);
- столярные изделия: дверь;

- сантехнические изделия: ванна, раковина, унитаз, смесители;

- приборы учета (счетчики) холодного и горячего водоснабжения;

**Лоджия и/или Балкон (при наличии)**

- Остекление (частичное, в объеме, определяемом Застройщиком);

Полы, стены, потолок - без отделки.

Стороны пришли к соглашению, что выбор отделочных материалов (вид, марка, производитель материалов и изделий, любые иные характеристики), включая сантехнические, столярные изделия и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее – «Материалы»), осуществляется Застройщиком самостоятельно. Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные сходные материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Квартиры, либо иным недостатком, делающим Квартиру непригодной для использования, и не является нарушением условий Договора.

Застройщик вправе по своему усмотрению изменять уровень отделки Квартиры, в т.ч. устанавливать в Квартире дополнительное оборудование либо иным образом изменять уровень отделки Квартиры.

Места установки любых изделий и оборудования, размер, марка и иные их характеристики определяются Застройщиком самостоятельно.

3. Гарантийный срок на отделочные работы и отделочные материалы, сантехнические и столярные изделия, указанные в настоящем Приложении, составляет 1 (один) год со дня передачи Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, либо составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) отделочных работ, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта



долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5. Гарантийный срок, установленный в настоящем Приложении, не распространяется на отделочные и иные работы, выполненные Участником долевого строительства, а также материалы, приобретенные им самостоятельно и использованные при производстве указанных работ.



**Договор участия в долевом строительстве № ПРЛ-9/18/263-1876874403**

Московская область

"25" марта 2024 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Пригород Лесное»**, ОГРН 1137746376910, ИНН/КПП 7725790373/500301001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 142721, Московская область, г. Видное, деревня Мисайлово, бульвар Литературный (Пригород Лесное мкр.), дом 4, помещение 629, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Саввина Александра Николаевича, действующего на основании доверенности, удостоверенной 19.04.2022 г. Незнамовой Ксенией Андреевной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Бойцовой Вероники Юрьевны, зарегистрированной в реестре за № 77/67-н/77-2022-1-1141, с одной стороны, и

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

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

**1. Общие положения**

1.1. В Договоре используются следующие основные понятия:

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

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

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

**Строительство Объекта осуществляется на следующем земельном участке:**

земельный участок, общей площадью 38 336 кв.м. с кадастровым номером 50:21:0060103:13841, расположенный по адресу: Московская область, городской округ Ленинский, Мисайлово деревня, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: 2.6. многоэтажная жилая застройка, принадлежащий Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 29.05.2023 г. сделана запись №50:21:0060103:13841-50/128/2023-1 (далее – земельный участок).

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

1.2. Строительство Объекта ведется на основании Разрешения на строительство, выданного Министерством жилищной политики Московской области № RU50-21-25114-2023 от 04.10.2023 г.

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

## 2. Предмет Договора

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

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

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

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

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

2.5. Учитывая, что Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, Стороны согласовали, что срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства - в срок до **30.09.2026 года**

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

## 3. Цена Договора. Сроки и порядок ее оплаты

3.1. Цена Договора определяется как произведение указанных в Приложении № 1 к Договору стоимости 1 (одного) м2 Объекта долевого строительства (столбец 11), и Общей приведенной площади Объекта долевого строительства (столбец 6), и составляет сумму в размере **69 804 665,92 (Шестьдесят девять миллионов восемьсот четыре тысячи шестьсот шестьдесят пять) рублей 92 копейки**, НДС не облагается согласно п. 3 статьи 149 Налогового Кодекса РФ.

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

- за счет собственных средств в размере **69 804 665,92 (Шестьдесят девять миллионов восемьсот четыре тысячи шестьсот шестьдесят пять) рублей 92 копейки** в безналичном порядке в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора.

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



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

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

**Депонент** – Участник долевого строительства;

**Бенефициар – Застройщик** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Пригород.Лесное»;

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

Депонируемая сумма: **69 804 665,92 (Шестьдесят девять миллионов восемьсот четыре тысячи шестьсот шестьдесят пять) рублей 92 копейки.**

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

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

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

- разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

#### 4. Обязательства Сторон

##### 4.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

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

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

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

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

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

Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику сумму в размере 100 000 (сто тысяч) рублей 00 копеек в качестве платы за согласование Застройщиком Договора уступки права требования. Оплата указанной суммы производится Участником долевого строительства до момента получения такого согласования путем перечисления денежных средств на расчетный счет, предоставленный Застройщиком.

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

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

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

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

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

В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны одновременно с Актом приема-передачи подписывают Акт о несоответствии, включающий все имеющиеся у



Участника долевого строительства замечания к Объекту долевого строительства, выявленные при приемке Объекта долевого строительства и которые не препятствуют его использованию (несущественные недостатки).

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

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

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

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

Односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, либо если оператором почтовой связи письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в разделе 12 настоящего Договора почтовому адресу, а также в иных случаях, предусмотренных Договором.

Под отказом Участника долевого строительства от получения сообщения о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче Стороны договорились, в том числе понимать неявку Участника долевого строительства за получением корреспонденции в отделении связи.

Под уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Стороны договорились, в том числе понимать не подписание (отказ от подписания) Участником долевого строительства по любым причинам Акта приема-передачи Объекта долевого строительства при условии получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и отсутствия в Объекте долевого строительства недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования (т.е. существенных недостатков), согласно п.5.4. настоящего Договора.

В случае досрочной передачи Объекта долевого строительства Стороны применяют предусмотренный выше порядок передачи и исполнения необходимых для передачи обязательств, а также сроки составления одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

В случае отказа Участника долевого строительства от доплаты за увеличение площади Объекта долевого строительства Застройщик вправе при составлении одностороннего Акта приема-передачи указать в одностороннем Акте приема-передачи сумму задолженности Участника долевого строительства и требовать ее оплаты в судебном порядке.

С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства) Участник долевого строительства несет бремя по содержанию Объекта долевого строительства (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов в отношении Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта пропорционально доле Участника долевого строительства в общем имуществе), а также риск случайной гибели и случайного повреждения Объекта долевого строительства и находящегося в нем имущества и общего имущества Объекта.

В случае составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим Договором, датой передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и датой прекращения залога (возникшего на основании договора с уполномоченным банком) в отношении Объекта долевого строительства является дата составления Застройщиком такого одностороннего Акта приема-передачи. Односторонний Акт приема-передачи, составленный Застройщиком, направляется Участнику долевого строительства почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под роспись.

4.1.4. Обязуется не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос/установка перегородок, переустройство коммуникаций и т.п.) Объекта долевого строительства до получения им документа, подтверждающего государственную регистрацию права собственности на Квартиру. Под переустройством Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений). Ответственность за производство таких работ, в том числе по устранению последствий таких работ, полностью возлагается на Участника долевого строительства.

4.1.5. Обязуется не позднее даты подписания Акта приема-передачи (в том числе одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, составленного Застройщиком) заключить договор с управляющей организацией, осуществляющей функции управления Объектом, по которому надлежащим образом оплачивать коммунальные, эксплуатационные и иные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта, либо в случае избрания иного способа управления Объектом заключить все необходимые для его обслуживания, эксплуатации и управления договоры. Участник долевого строительства несет бремя содержания Объекта долевого строительства (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных



расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения Объекта долевого строительства с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в том числе с даты составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства - независимо от даты регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Уклонение Участника долевого строительства от заключения с управляющей компанией договора управления либо от договора обслуживания / эксплуатации при избрании иного способа управления Объектом не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по оплате коммунальных, эксплуатационных платежей и иных расходов, связанных с эксплуатацией жилого дома соразмерно площади Квартыры и соответствующей доли общего имущества в жилом доме с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе по одностороннему Акту приема-передачи, составленному Застройщиком).

4.1.5.1. В случае если Участник долевого строительства не выполнил свои обязательства по приемке Объекта долевого строительства в сроки, предусмотренные п. 4.1.3. настоящего Договора, Застройщик вправе требовать оплаты стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта (пропорционально площади Объекта долевого строительства в общем имуществе), за весь период просрочки в принятии Объекта долевого строительства, допущенной Участником долевого строительства начиная с даты составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи в соответствии с п.п. 4.1.3 настоящего Договора по тарифам (счетам) эксплуатирующей организации. Участник долевого строительства обязан выплатить Застройщику вычисленную сумму по оплате стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Застройщика.

4.1.6. Участник долевого строительства вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

4.1.7. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией Договора в договорные сроки.

4.1.8. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.1.9. Предоставить в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины, после получения Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи (в том числе одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком) произвести государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства, а также нести расходы, связанные с такой регистрацией.

4.1.10. Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

4.1.11. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора, указанной в п. 3.1 Договора (с учетом окончательного взаиморасчета в соответствии с п. 3.3 Договора), исполнения иных финансовых обязательств по Договору и приемки Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе составленному Застройщиком в одностороннем порядке).

4.1.12. Обязуется заключить с Застройщиком договор счета эскроу с другим уполномоченным банком, если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Объекта и государственной регистрации права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта.

4.1.13. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что нарушение условий эксплуатации Объекта (включая, но не ограничиваясь, размещение на фасаде Объекта внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта в местах, отличных от мест, предусмотренных проектной документацией.

4.1.14. Участник обязуется предоставить Застройщику доступ к Объекту долевого строительства для безвозмездного устранения недостатков, в случаях, предусмотренных п.5.2., 5.4 настоящего Договора

#### **4.2. Права и обязанности Застройщика:**

4.2.1. В срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить (создать) Объект, после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию при условии выполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по настоящему Договору в полном объеме передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком), в соответствии с условиями Договора;

4.2.2. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с условиями Договора, Разрешением на строительство и проектной документацией, а также с требованиями правовых актов; Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию Объекта, включая рабочую документацию, стандарты Застройщика, в том числе, но не ограничиваясь, в стандарт отделки помещений Застройщика.

4.2.3. Предоставлять Участнику долевого строительства по его требованию информацию о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства;



4.2.4. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

4.2.5. Выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором. В случае реорганизации Застройщика обеспечить правопреемственность договорных отношений Сторон и передать правопреемнику все права и обязанности по Договору.

4.2.6. Выполнять иные свои обязанности, возникшие как на основании Договора, так и в силу требований правовых актов.

4.2.7. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, в том числе по одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком в случае отказа, неявки или уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства.

4.2.8. Застройщик не принимает на себя обязательств по полной чистовой уборке Объекта долевого строительства.

4.2.9. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

4.2.10. В случае, если Участник долевого строительства отказывается/либо не отвечает в письменном виде на Уведомление Застройщика о предоставлении доступа к Объекту долевого строительства для устранения недостатков, в случае, предусмотренном п.4.1.14 настоящего Договора, Застройщик вправе не устранять данные недостатки до надлежащего предоставления доступа, а Участник долевого строительства не вправе требовать такого устранения.

## 5. Гарантии качества

5.1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

5.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведенных к ухудшению его качества, и делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать устранения недостатков любым из способов, предусмотренных действующим законодательством РФ.

5.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с даты подписания уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. При этом:

- гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче помещения в Объекте.

- гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя;

- гарантийный срок на отделочные работы указан в Приложении № 3 к настоящему Договору.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий или их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.4. При приемке Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства потребовать от Застройщика составления Акта о несоответствии, согласно п.4.1.3. настоящего Договора, в котором указываются все имеющиеся у Участника долевого строительства замечания к Объекту долевого строительства, выявленные при приемке Объекта долевого строительства и которые не препятствуют его использованию (несущественные недостатки/дефекты).

Стороны пришли к соглашению, что под существенным нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, понимается непригодность Объекта долевого строительства (Квартиры) в целом, либо каких-либо из его комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и Жилого дома аварийным и подлежащим сносу», утвержденным Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

В случае наличия спора между Участником долевого строительства и Застройщиком по качеству Объекта долевого строительства по требованию Застройщика или Участника долевого строительства может быть создана комиссия с участием Участника долевого строительства, Застройщика, Генподрядчика и Управляющей организации.

5.5. В случае неисполнения Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества, за исключением ответственности, возникающей из гарантийных обязательств, указанных в п. 5.3 настоящего Договора.



5.6. Стороны пришли к соглашению, что согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства срок для устранения недостатков Объекта долевого строительства, как выявленных при приемке Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, так и выявленных в течение гарантийного срока составляет 6 (Шесть) календарных месяцев с даты предоставления Участником долевого строительства доступа к Объекту долевого строительства. Застройщик вправе произвести устранение недостатков до истечения указанного срока.

Не допускается устранение силами Участника долевого строительства или привлеченных им третьих лиц тех недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства и находящегося в нем оборудования, обязательство по устранению которых принял на себя Застройщик. Нарушение данного правила влечет для Участника долевого строительства утрату права требовать от Застройщика обеспечения устранения недостатков, а расходы, понесенные на устранение недостатков, Застройщиком не возмещаются.

5.7. Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и ему понятно, что качество Объекта долевого строительства будет соответствовать требованиям стандартов и сводов правил (СП, СНиП, ГОСТ), включенных в Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденный Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 г. №815.

Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и ему понятно, что качество Объекта долевого строительства в отношении видов работ, не регламентированных в национальных стандартах и сводах правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 г. № 815 будет соответствовать требованиям проектной документации, включая рабочую документацию, а также стандартам Застройщика, размещенным на сайте [www.samolet.ru](http://www.samolet.ru).

Участник долевого строительства при подписании договора участия в долевом строительстве:

- уведомлен, что требования СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия», СП 71.13330.2017 СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия» и иные документы в области стандартизации не являются обязательными и применяются только на добровольной основе,

- ознакомлен и согласен с тем, что при строительстве Объекта долевого строительства Застройщик не применяет требования, применяемые на добровольной основе, включая СП 71.13330.2017 СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия», а применяет стандарты Застройщика, размещенные на сайте [www.samolet.ru](http://www.samolet.ru).

Перед подписанием настоящего договора, Участник долевого строительства ознакомился с содержанием проектной документации, стандартами качества Застройщика, в том числе, со стандартом отделки помещений Застройщика и подтверждает свое согласие на заключение настоящего Договора с учетом требований к качеству Объекта долевого строительства, указанных в проектной документации и стандартах Застройщика, размещенных на сайте [www.samolet.ru](http://www.samolet.ru).

5.8. В случае обращения Участника долевого строительства в суд с требованием о взыскании неустойки за нарушение Застройщиком сроков удовлетворения требований потребителя о безвозмездном устранении выявленных при передаче Объекта долевого строительства недостатков (в том случае, когда Объект долевого строительства принят Участником долевого строительства с такими недостатками) либо взыскании расходов на устранение недостатков, Стороны, приходят к соглашению, что размер такой неустойки за неудовлетворение требований потребителя определяется пунктом 1 ст. 23 Закона РФ от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» в виде неустойки, которую Застройщик, допустивший такие нарушения, уплачивает потребителю за каждый день просрочки в размере 1% (одного процента) стоимости расходов на устранение недостатков. При этом, ст. 28 ч.5 Закона РФ «О защите прав потребителей» не применяется.

5.9. В случае уплаты Застройщиком (добровольно или по решению суда) Участнику долевого строительства денежных средств на устранение строительных недостатков, включая, но не ограничиваясь: на замену оконных блоков, радиаторов отопления, входной двери и иных отделимых от Объекта долевого строительства элементов, Участник долевого строительства обязан передать Застройщику такие заменяемые элементы Объекта долевого строительства после их замены, но не позднее 30 календарных дней с момента осуществления такой выплаты.

## 6. Срок действия Договора. Государственная регистрация Договора

6.1. Договор, все изменения (дополнения) и уступка прав требований по нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 г. и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

6.2. Стороны обязуются обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора и открытия Участником долевого строительства счета-эскроу, в т.ч. представить в указанный срок все необходимые для регистрации Договора документы. Расходы по оплате государственной пошлины в связи с государственной регистрацией Договора Стороны несут в равных долях.

6.3. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных Договором, или прекращения его действия в иных случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и/или Договором. Положения пп. 4.1.2.1. - 4.1.2.2. Договора сохраняют свое действие после расторжения Договора.

6.4. Плановый срок окончания строительства Объекта, указанный в Разрешении на строительство, автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти. При этом указанный в Договоре срок передачи Объекта долевого строительства остается неизменным.



## 7. Изменение Договора и прекращение его действия

7.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.2. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по выполнению Сторонами своих обязательств по Договору;
- по решению суда;
- при одностороннем отказе Стороны в тех случаях, когда односторонний отказ допускается действующим законодательством.

7.3. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ, а именно:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца;
- неисполнения Застройщиком предусмотренных п. 5.2 Договора и соответствующих условий Договора обязанностей по устранению недостатков Объекта долевого строительства, приведших к ухудшению качества и делающих Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства Объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

- существенного изменения проектной документации Объекта, в том числе превышения допустимого изменения общей площади Объекта долевого строительства, установленного Договором;
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Объекта;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

В случае внесения изменений в Федеральный закон № 214-ФЗ в части оснований для одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора или оснований для расторжения договора по требованию Участника долевого строительства в судебном порядке, Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения Договора или предъявить требования о расторжении договора в судебном порядке только по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ в редакции, действующей на момент одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора или обращения Участника долевого строительства в суд.

7.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ в случаях:

- при единовременной оплате – в случае просрочки внесения денежных средств в течение более чем 2 (Два) месяца;
- при оплате путем внесения денежных средств в предусмотренный Договором период – в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения денежных средств, то есть нарушения срока внесения денежных средств более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения денежных средств в течение более чем 2 (Два) месяца;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

7.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон Договор считается прекратившим свое действие со дня направления другой стороне уведомления с мотивированным обоснованием причины отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.

В случае отсутствия оснований для расторжения Участником долевого строительства Договора в одностороннем внесудебном порядке Застройщик вправе отказаться в признании Договора расторгнутым и подтвердить продолжение действия Договора.

7.6. Снижение рыночной стоимости Объекта долевого строительства не является основанием для одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора.

7.7. В случае расторжения Договора по любой причине, денежные средства со счета-эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления Эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства, открытого в уполномоченном Банке. При заключении Договора счета-эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета-эскроу указанный номер счета, в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

7.8. Расторжение Договора влечет прекращение обязательств за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с расторжением Договора.

7.9. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

7.10. Фактически внесенные Участником долевого строительства денежные средства в счет уплаты Цены Договора возвращаются Эскроу-агентом/уполномоченным банком в порядке и срок, предусмотренными Договором эскроу счета.



## 8. Ответственность Сторон

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустойки (штрафов, пени), предусмотренных Договором, не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

8.2. В случае нарушения установленных Договором сроков оплаты Цены Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае зачисления Участником долевого строительства на счет-эскроу денежных средств в любом размере до государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанных действий (в том числе возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение пяти календарных дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора в связи с ненадлежащим исполнением Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены настоящего договора, а также в случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства при условии надлежащего исполнения Застройщиком предусмотренных настоящим Договором обязательств, Участник долевого строительства за счет собственных средств обязан оплатить Застройщику штраф в размере 15 (пятнадцать) процентов от Цены соглашения договора в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора, если соглашением Сторон не будет определен иной срок.

8.3. При невыполнении Участником долевого строительства обязательств, установленных в п. 3.2. Договора и соответствующих условий, установленных Договором, обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства не считаются просроченными. При этом Застройщик не несет ответственность за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

8.4. В случае нарушения обязанности по п. 4.1.4 Договора и соответствующих условий Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

8.5. Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору после ввода Объекта в эксплуатацию третьему лицу является основанием для продления срока исполнения обязательства Застройщиком в соответствии с п.4 ст.8 Федерального закона № 214-ФЗ. В указанном случае Застройщик обязан направить Новому участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче в течение 45 (сорока пяти) календарных дней с даты получения оригинала договора уступки в соответствии с п. 4.1.2 Договора.

Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору после **30.06.2026** третьему лицу является основанием для продления срока исполнения обязательства Застройщиком по передаче Объекта долевого строительства Новому участнику долевого строительства на два календарных месяца с даты получения оригинала договора уступки в соответствии с п.4.1.2. Договора.

8.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения сообщения о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактического исполнения Участником долевого строительства обязательства, что соответствует дате документа о передаче Объекта долевого строительства (дата акта приема-передачи, либо дата Одностороннего акта о передаче) от цены Договора за каждый день просрочки.

8.7. Суммы штрафных санкций (пени, штрафы), суммы убытков, подлежащих уплате/возмещению Участником долевого строительства, уплачиваются/возмещаются за счет собственных денежных средств ООО УК «Альфа-Капитал».

## 9. Обстоятельства непреодолимой силы

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

9.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору вследствие наступления вышеперечисленных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

9.3. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создалась невозможность исполнения обязательств вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, влечет за собой утрату для этой Стороны права ссылаться на такие обстоятельства в качестве оснований, освобождающих ее от ответственности по Договору.



9.4. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 1 (Одного) месяца, Стороны вправе расторгнуть Договор, предварительно урегулировав все спорные вопросы. В этом случае Стороны создают комиссию для рассмотрения своих финансовых взаимоотношений, состоящую из равного количества полномочных представителей обеих Сторон.

#### 10. Дополнительные условия

10.1. По окончании строительства Объекту долевого строительства будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ. Площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению в соответствии с данными Технического плана. Почтовый адрес Объекта, номера Объекта долевого строительства и площадь Объекта долевого строительства по данным Технического плана указываются в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе одностороннем Акте приема-передачи Объекта долевого строительства, составленном Застройщиком).

10.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком) несет Застройщик.

10.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ.

#### 11. Заключительные положения

11.1. Участник долевого строительства за свой счет осуществляет мероприятия, необходимые для государственной регистрации уступки права требования по Договору, а также права собственности и любых иных связанных с Договором регистрационных действий в отношении Объекта долевого строительства Участника долевого строительства.

11.2. Стороны соглашаются с тем, что сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче направляются Застройщиком Участнику долевого строительства в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в Договоре почтовому адресу или могут быть вручены Участнику долевого строительства лично под расписку. При этом, датой получения такого сообщения является:

день передачи сообщения Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку;

день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если сообщение отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника долевого строительства.

Застройщик вправе направить такое сообщение, составленное в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика, по адресу электронной почты Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре. При этом, датой получения такого сообщения является день отправки сообщения по электронной почте.

Застройщик вправе дополнительно направить такое сообщение Участнику долевого строительства посредством отправки СМС-сообщения на номер телефона Участника долевого строительства, указанные в разделе 12 настоящего Договора.

11.2.1. Стороны договорились о том, что сообщения/уведомления/письма по настоящему Договору, в т.ч. уведомления/сообщения/письма в адрес Участника долевого строительства об устранении замечаний и о необходимости приёма Объекта долевого строительства (за исключением сообщения, указанного в п.11.2. настоящего Договора) считаются надлежащими в случае направления их Застройщиком Участнику долевого строительства посредством электронной почты, а также посредством отправки СМС-сообщений на номер телефона Участника долевого строительства, указанные в разделе 12 настоящего Договора. При этом риск неполучения/несвоевременного ознакомления с таким уведомлением/сообщением/письмом лежит на Участнике долевого строительства.

11.2.2. Уведомления (сообщения, письма), указанные в п.п.11.2.,11.2.1. настоящего Договора, по усмотрению Застройщика и при наличии технической возможности могут быть составлены Застройщиком в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика.

11.3. В случае изменения адреса или других реквизитов (в том числе банковских) Участник долевого строительства обязан в десятидневный срок с даты соответствующих изменений письменно уведомить об этом Застройщика. В случае не уведомления Застройщик считается надлежащим образом исполнившим свои обязательства по отношению к Участнику долевого строительства, в том числе в части почтовых уведомлений, направленных по адресу, указанному в разделе 12 настоящего Договора.

При этом, Стороны пришли к соглашению, что в случае изменения места нахождения Застройщика, внесение изменений в настоящий Договор не требуется. Новое местонахождение Застройщика указывается в проектной декларации и информации о застройщике, размещенных на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф/>.

В случае получения Участником долевого строительства сообщения от Застройщика о необходимости предоставления сведений о банковских реквизитах для осуществления денежных расчетов, Участник долевого строительства обязуется предоставить указанные сведения в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения запроса. При этом, Участник долевого строительства несет ответственность за достоверность, правильность и актуальность предоставляемых им сведений.



11.4. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводит к изменению цены Договора за исключением случаев, предусмотренных в Договоре.

11.5. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Объекте и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов и других помещений жилого помещения (Квартиры) может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

Участник долевого строительства дает свое согласие на внесение изменений в проектную документацию, включая рабочую документацию, стандарты Застройщика, в том числе, но не ограничиваясь, в стандарт отделки помещений Застройщика.

11.6. Участник долевого строительства дает свое согласие на последующий залог земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, по договорам с кредитными учреждениями (в том числе для целей осуществления проектного финансирования) и иным договорам, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, на котором осуществляется строительство Объекта.

Характеристики земельного участка, указанные в п. 1.1. Договора могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Объекта.

Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на последующее (до и/или после ввода Объекта в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, когда такое изменение связано с разделом земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник долевого строительства дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ.

Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, включая раздел земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора и/или выдел из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договор, иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, а также на регистрацию права собственности Застройщика на вновь образованные земельные участки.

Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу согласие Участника долевого строительства сохраняет силу, получение нового согласия Нового участника долевого строительства не требуется.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику производить замену предмета залога (земельного участка, указанного в п.п. 1.1 Договора), при этом оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору о замене предмета залога не требуется.

Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, залог вновь образованного земельного участка на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора, не возникает.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на изменение вида разрешенного использования вновь образованного земельного участка на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на отчуждение вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, а также на передачу такого вновь образованного земельного участка в аренду, распоряжение или обременение Застройщиком такого земельного участка иным образом.

11.6.1 Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу не прекращает и не отменяет согласия Участника долевого строительства на изменение характеристик земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, на изменение предмета залога в отношении земельного участка, и иных согласий Участника долевого строительства, указанных в п.11.6 Договора. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу положения п.11.6 Договора распространяются на Нового Участника долевого строительства.



11.6.2 Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора подтверждает, что уведомлен о нахождении вблизи Объекта аэродромов Московской зоны воздушного движения, в связи с чем возможно шумовое воздействие от полетов воздушных судов на территорию размещения Объекта.

11.6.3 Участник долевого строительства путем подписания настоящего Договора выражает свое согласие на передачу внутридомовых и/или внутриплощадочных и/или внешних инженерных сетей, коммуникаций и иных необходимых объектов инфраструктуры (в т.ч. сетей и оборудования связи, оборудования и систем контроля управления доступом, домофонной связи и видеонаблюдения), построенных Застройщиком или иным лицом, в том числе специализированными организациями, за свой счет без привлечения средств участников долевого строительства в составе Объекта, в собственность ресурсоснабжающих/эксплуатирующих организаций, иных лиц, в том числе, специализированных организаций, построивших за свой счет без привлечения средств участников долевого строительства указанные выше сети и коммуникации, а также передачу на баланс указанным соответствующим лицам, в том числе, специализированным организациям, в том числе на безвозмездной основе.

Внешние, внутридомовые и/или внутриплощадочные инженерные сети, коммуникации и иные необходимые объекты инфраструктуры (в т.ч. сети и оборудование связи, оборудование и системы контроля управления доступом, домофонной связи и видеонаблюдения), построенные Застройщиком или иным лицом в том числе, специализированными организациями, за свой счет без привлечения средств участников долевого строительства в составе Объекта, не являются Общим имуществом Объекта и могут быть переданы Застройщиком в собственность ресурсоснабжающих/эксплуатирующих организаций, а также на баланс соответствующим специализированным организациям, в том числе на безвозмездной основе, без согласия на это Участника долевого строительства.

11.7. Настоящим Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных (в том числе: фамилия, имя, отчество Участника долевого строительства, пол, место и дата рождения, паспортные данные (в том числе, серия, номер паспорта, кем и когда выдан, код подразделения), гражданство, адрес регистрации, почтовый адрес, контактные телефоны (основной и дополнительный), адрес электронной почты, данные о документах-основаниях приобретения прав на Объект долевого строительства (номер, дата и наименование сторон договора участия в долевом строительстве, номер, дата и наименование сторон договора уступки прав по договору долевого участия, номер, дата и наименование сторон Акта о приеме-передаче Объекта долевого строительства)) в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору и положений действующего законодательства РФ.

Участник долевого строительства, как субъект персональных данных дает согласие на совершение Застройщиком в качестве оператора персональных данных любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, а также передачу (предоставление) персональных данных страховой организации (обществу взаимного страхования), осуществляющей страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору, управляющей компании, а также органу, осуществляющему государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, и, при необходимости, иным организациям и государственным органам и органам местного самоуправления, с использованием баз данных, находящихся на территории Российской Федерации. Участник долевого строительства дает свое согласие на получение от Застройщика информационных и рекламных смс-сообщений по телефонам, указанным в Договоре.

Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение 7 (Семи) лет с даты его предоставления.

В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным Новым Участником долевого строительства.

11.8. На момент заключения Договора Застройщиком не заключен договор с другим лицом, кроме Участника долевого строительства, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этого лица на Объект долевого строительства.

11.9. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение суда в соответствии с действующим законодательством РФ с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий – в течение 1 (Одного) месяца с момента получения.

11.10. Каждая из сторон Договора обязуется рассматривать и принимать письменные решения в связи с обращениями другой стороны Договора, срок для рассмотрения и ответа Участника долевого строительства на обращения Застройщика пять рабочих дней, срок для рассмотрения и ответа Застройщика на обращение Участника долевого строительства 30 календарных дней, если иные сроки не установлены действующим законодательством РФ.

11.11. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

11.12. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства подтверждает, что перед подписанием настоящего Договора ознакомился с проектной декларацией и документами на строительство Объекта, местоположением Объекта с учётом окружающей обстановки, в связи с чем ему известны и понятны описание Объекта, его основные характеристики, включая состав и описание имущества. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает

заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка).

11.13. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах: один экземпляр для Застройщика, один для Участника долевого строительства, один экземпляр для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

**12. Адреса и реквизиты Сторон**

**Застройщик**

**ООО «СЗ «Пригород Лесное»**  
 Юридический адрес: 142721, Московская область, г. Видное, деревня Мисайлово, бульвар Литературный (Пригород Лесное мкр.), дом 4, помещение 629  
 Фактический адрес: 142721, Московская область, г. Видное, деревня Мисайлово, бульвар Литературный (Пригород Лесное мкр.), дом 4, помещение 629  
 ОГРН 1137746376910  
 ИНН 7725790373, КПП 500301001,  
 в ПАО СБЕРБАНК Г. МОСКВА  
 к/с 30101810400000000225  
 БИК 044525225

**Участник долевого строительства**

**ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Самолет Жилая недвижимость»**  
 Юридический адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1  
 Фактический адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1  
 ОГРН 1027739292283  
 ИНН 7728142469 КПП 770301001,  
 р/с 40701810401850003069  
 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва  
 к/с 30101810200000000593  
 БИК 044525593

**13. Подписи Сторон**

Подписывая настоящий договор Стороны согласовывают все условия, содержащиеся как в самом Договоре, так и в Приложениях № 1, 2, 3 к нему, и подтверждают, что проставление отдельных подписей под каждым приложением к Договору не требуется. Стороны также согласовывают, что все страницы настоящего Договора должны быть пронумерованы, прошиты и скреплены подписями Сторон на обороте последней страницы (на шпильке).

Представитель по доверенности

  
**А.Н. Саввин**  


Представитель по доверенности

  
**Н.Н. Антипов**  




**Приложение № 1  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ ПРД-9/18/263-1876874403 от "25" марта 2024г.**

**1.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

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

1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением поправочных коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответствию с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением поправочных коэффициентов, кв.м.	Номер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м. Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 18	2	10	263	2ком(Е)	37,72	37,72	22,71	0,00	7	141 375,42	5 332 683,01
№ 18	2	11	276	Студия	26,13	26,13	11,73	0,00	8	161 615,43	4 223 011,39
№ 18	2	11	277	2ком(Е)	32,89	32,89	20,50	0,00	9	152 567,33	5 017 939,79
№ 18	2	15	322	1ком	34,24	34,24	15,62	0,00	6	152 151,76	5 209 676,31
№ 18	3	8	411	2ком	50,82	50,82	27,11	0,00	5	138 133,22	7 019 930,36
№ 18	4	4	508	2ком(Е)	35,13	35,13	20,63	0,00	2	144 665,64	5 082 104,16
№ 18	4	4	510	Студия	22,81	22,81	10,20	0,00	4	165 325,03	3 771 064,08
№ 18	4	10	538	2ком(Е)	35,13	35,13	20,63	0,00	2	146 730,24	5 154 633,55
№ 18	5	8	597	2ком	57,52	57,52	28,80	0,00	1	136 207,38	7 834 648,58
№ 18	5	15	633	Студия	22,81	22,81	10,20	0,00	2	169 153,63	3 858 394,45
№ 18	6	4	660	1ком	32,21	32,21	10,05	0,00	6	148 915,41	4 796 565,58
№ 18	6	13	741	1ком	32,21	32,21	10,05	0,00	6	151 975,41	4 895 128,18
№ 18	7	4	815	Студия	22,81	22,81	10,20	0,00	11	164 879,53	3 760 982,23
№ 18	7	15	948	Студия	22,81	22,81	10,20	0,00	12	168 697,33	3 847 986,25
№ 18	Итого: 14 квартир				465,24						69 804 665,92

Знак «с» в типе помещения (столбец 5) обозначает студию.

**1.2. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ  
Объекта (Многokвартирного жилого дома №18)**

15	16
Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Жилой многоквартирный дом
Назначение	Жилое
Этажность	15-17 этажей + 1 подземный этаж
Общая площадь	70 336,36
Материал наружных стен	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	Железобетонные
Класс энергоэффективности	A
Сейсмостойкость	5 и менее баллов

Класс энергоэффективности Объекта, устанавливаемый органом государственного строительного надзора в заключении о соответствии построенного, реконструированного, прошедшего капитальный ремонт многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и/или энергетическому паспорту многоквартирного дома может отличаться от указанного в Договоре. Изменение класса энергоэффективности Объекта не является существенным изменением характеристик Объекта долевого строительства.



**Приложение № 2.1  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ ПРД-9/18/263-1876874403 от "25" марта 2024г.**

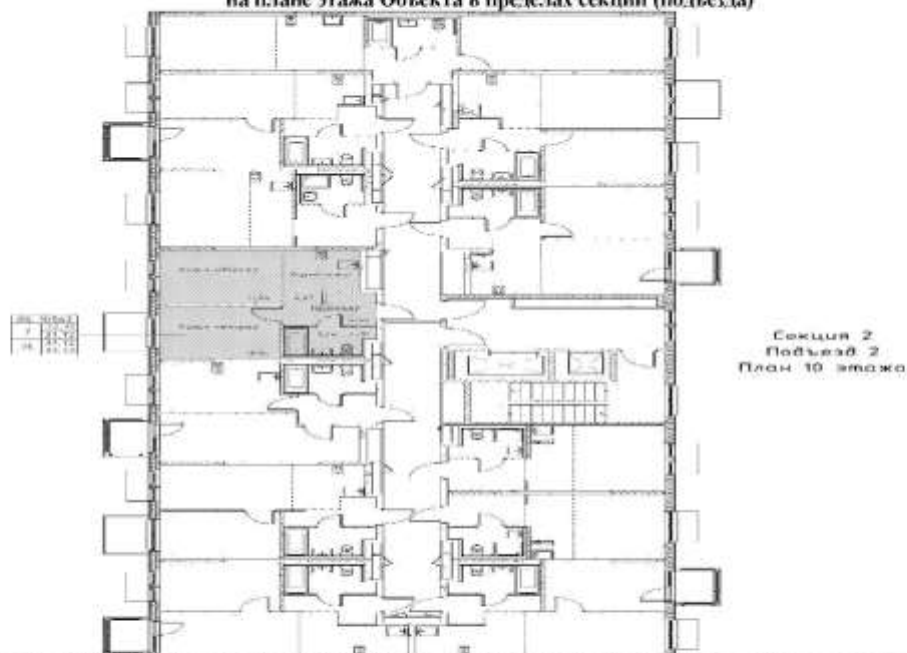
**1.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Жилой многоквартирный дом № 18 расположенный по строительному адресу: Объект- Корпус №18, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Ленинский, Мисайлово деревня. «Жилой комплекс по адресу: Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыши, корпус 18».											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Совокуп	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответстви с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Помер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 18	2	10	263	Знак(Е)	37,72	37,72	22,71	0,00	7	141 375,42	5 332 681,01

Знак «с» в типе помещения (столбец 5) обозначает студию.

13	14
Наименование помещения	Площадь кв.м
Прихожая	4,54
Кухня-ниша	6,37
Жилая комната_1	10,95
Жилая комната_2	11,76
С/У_1	4,10

**2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), на плане этажа Объекта в пределах секции (подъезда)**



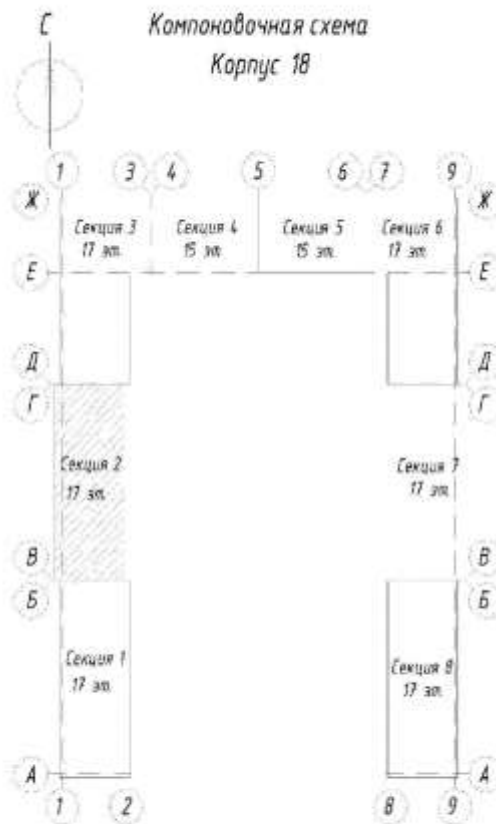
Настоящий план носит информационный характер и описывает ориентировочное положение Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа Объекта, а также отображает в графической форме (схема, чертеж) ориентировочное расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, террас, веранд (при наличии)).

Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства (при наличии), носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в настоящем плане.

Участник уведомлен и согласен с тем, что в ходе строительства Объекта могут быть изменены место нахождения в Объекте долевого строительства коммуникаций, их ограждающих конструкций и/или их площадь, в результате чего площадь Объекта долевого строительства (его частей) может также измениться.

Расположение, размеры, форма и количество дверных, оконных, балконных (при наличии) проемов, сантехнических изделий (при наличии), коринн для кондиционеров в помещениях Объекта долевого строительства на момент заключения настоящего Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены (на усмотрение Застройщика).

2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома



**Приложение № 2.2**  
**к Договору участия в долевом строительстве**  
**№ ПРД-9/18/263-1876874403 от "25" марта 2024г.**

**1.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Жилой многоквартирный дом № 18 расположенный по строительному адресу: Объект- Корпус №18, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Ленинский, Мисайлово деревня. «Жилой комплекс по адресу: Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыши, корпус 18».											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Совладелец	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответстви с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Номер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 18	2	11	276	Студия	26,13	26,13	11,73	0,00	8	161 615,43	4 223 011,39

Знак «с» в типе помещения (столбец 5) обозначает студию.

13	14
Наименование помещения	Площадь кв.м
Студия	11,73
Прихожая	5,78
Кухня-ниша	5,52
С/У_1	3,10



**2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), на плане этажа Объекта в пределах секции (подъезда)**



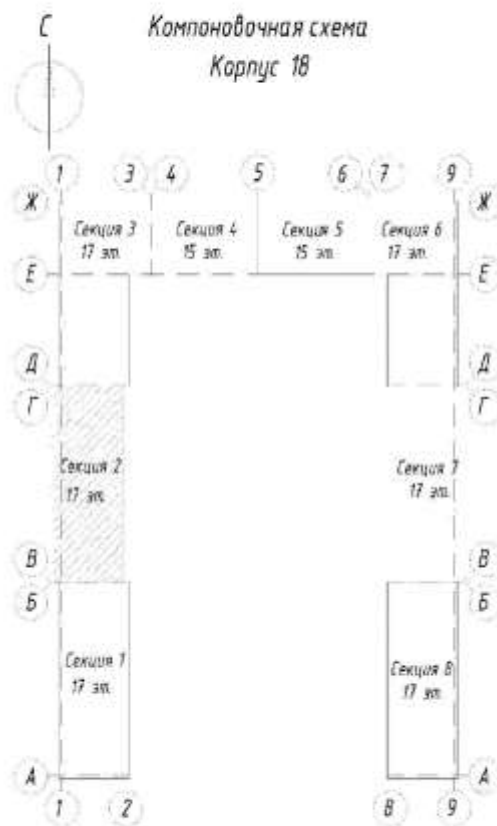
Настоящий план носит информационный характер и описывает ориентировочное положение Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа Объекта, а также отображает в графической форме (схема, чертеж) ориентировочное расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, террас, веранд (при наличии)).

Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства (при наличии), носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в настоящем плане.

Участник уведомлен и согласен с тем, что в ходе строительства Объекта могут быть изменены место нахождения в Объекте долевого строительства коммуникаций, их ограждающих конструкций и/или их площадь, в результате чего площадь Объекта долевого строительства (его частей) может также измениться.

Расположение, размеры, форма и количество дверных, оконных, балконных (при наличии) проемов, сантехнических изделий (при наличии), корин для кондиционеров в помещениях Объекта долевого строительства на момент заключения настоящего Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены (на усмотрение Застройщика).

2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома



**Приложение № 2.3**  
**к Договору участия в долевом строительстве**  
**№ ПРД-9/18/263-1876874403 от "25" марта 2024г.**

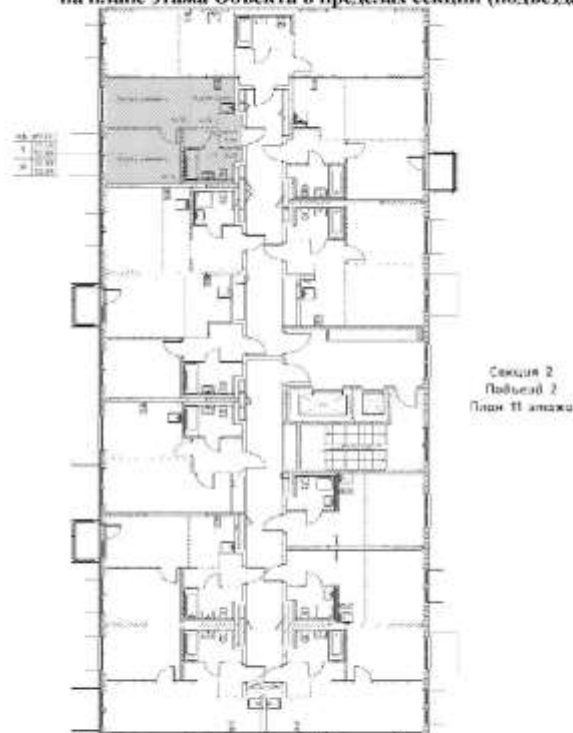
**1.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Жилой многоквартирный дом № 18 расположенный по строительному адресу: Объект- Корпус №18, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Ленинский, Мисайлово деревня. «Жилой комплекс по адресу: Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Давыдовское, корпус 18».											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Совладелец	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответстви с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Помер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 18	2	11	277	2ком(Е)	32,89	32,89	20,50	0,00	9	152 567,33	5 017 939,79

Знак «с» в типе помещения (столбец 5) обозначает студию.

13	14
Наименование помещения	Площадь кв.м
Жилая комната_2	10,36
Жилая комната_1	10,14
Кухня-ниша	4,74
С/У_1	4,10
Прихожая	3,55

**2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), на плане этажа Объекта в пределах секции (подъезда)**



Настоящий план носит информационный характер и описывает ориентировочное положение Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа Объекта, а также отображает в графической форме (схема, чертеж) ориентировочное расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, террас, веранд (при наличии)).

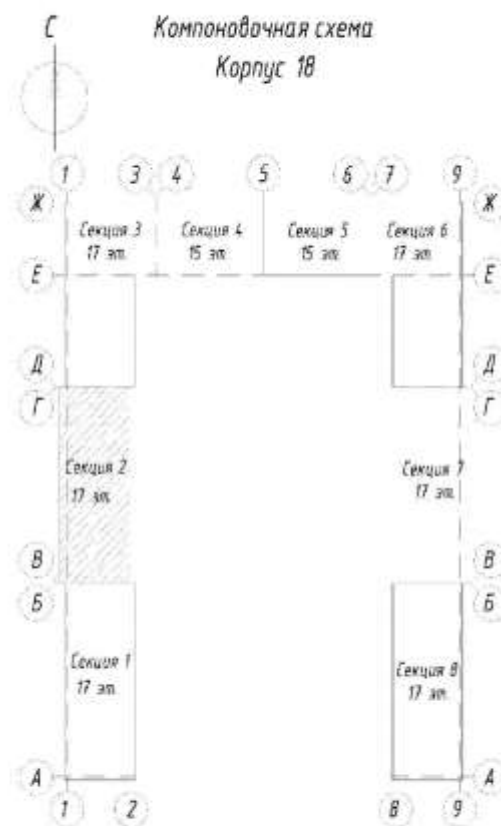
Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства (при наличии), носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в настоящем плане.

Участник уведомлен и согласен с тем, что в ходе строительства Объекта могут быть изменены место нахождения в Объекте долевого строительства коммуникаций, их ограждающих конструкций и/или их площадь, в результате чего площадь Объекта долевого строительства (его частей) может также измениться.

Расположение, размеры, форма и количество дверных, оконных, балконных (при наличии) проемов, сантехнических изделий (при наличии), коринн для кондиционеров в помещениях Объекта долевого строительства на момент заключения настоящего Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены (на усмотрение Застройщика).



2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома



**Приложение № 2.4**  
**к Договору участия в долевом строительстве**  
**№ ПРД-9/18/263-1876874403 от "25" марта 2024г.**

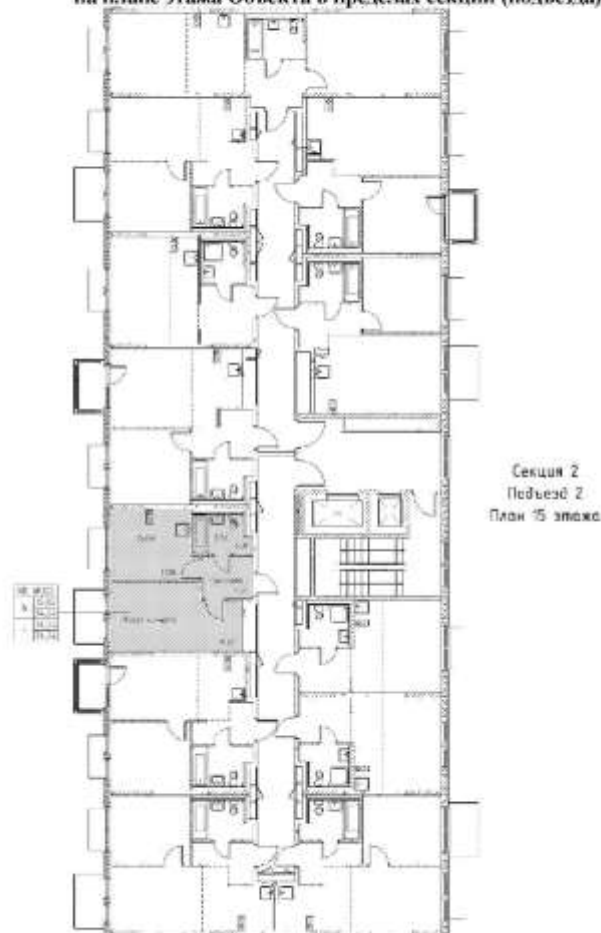
**1.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Жилой многоквартирный дом № 18 расположенный по строительному адресу: Объект- Корпус №18, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Ленинский, Мисайлово деревня. «Жилой комплекс по адресу: Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыши, корпус 18».											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Совладелец	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответстви с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Площадь Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 18	2	15	322	Кварт	34,24	34,24	15,02	0,00	6	152 151,76	5 209 676,51

Знак «с» в типе помещения (столбец 5) обозначает студию.

13	14
Наименование помещения	Площадь кв.м
Жилая комната_1	15,02
Кухня	11,05
С/У_1	4,10
Прихожая	4,07

**2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), на плане этажа Объекта в пределах секции (подъезда)**



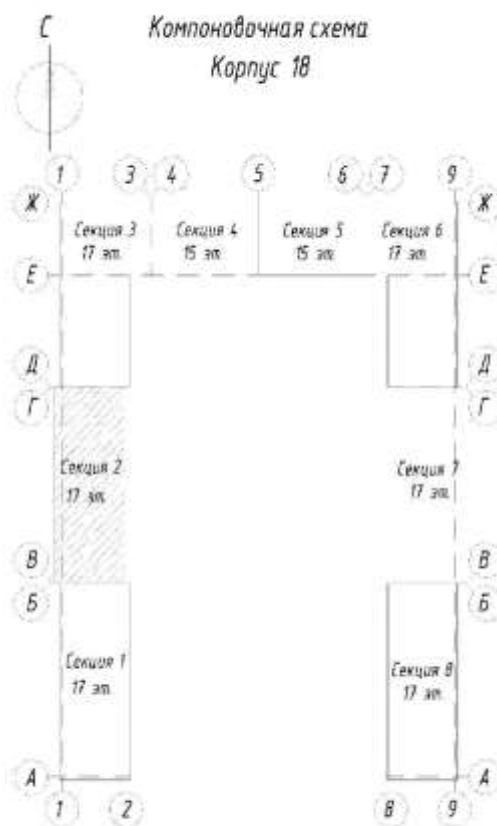
Настоящий план носит информационный характер и описывает ориентировочное положение Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа Объекта, а также отображает в графической форме (схема, чертеж) ориентировочное расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, террас, веранд (при наличии)).

Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства (при наличии), носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в настоящем плане.

Участник уведомлен и согласен с тем, что в ходе строительства Объекта могут быть изменены место нахождения в Объекте долевого строительства коммуникаций, их ограждающих конструкций и/или их площади, в результате чего площадь Объекта долевого строительства (его частей) может также измениться.

Расположение, размеры, форма и количество дверных, оконных, балконных (при наличии) проемов, сантехнических изделий (при наличии), корпусов для кондиционеров в помещениях Объекта долевого строительства на момент заключения настоящего Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены (на усмотрение Застройщика).

2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома





**Приложение № 2.5**  
**к Договору участия в долевом строительстве**  
**№ ПРД-9/18/263-1876874403 от "25" марта 2024г.**

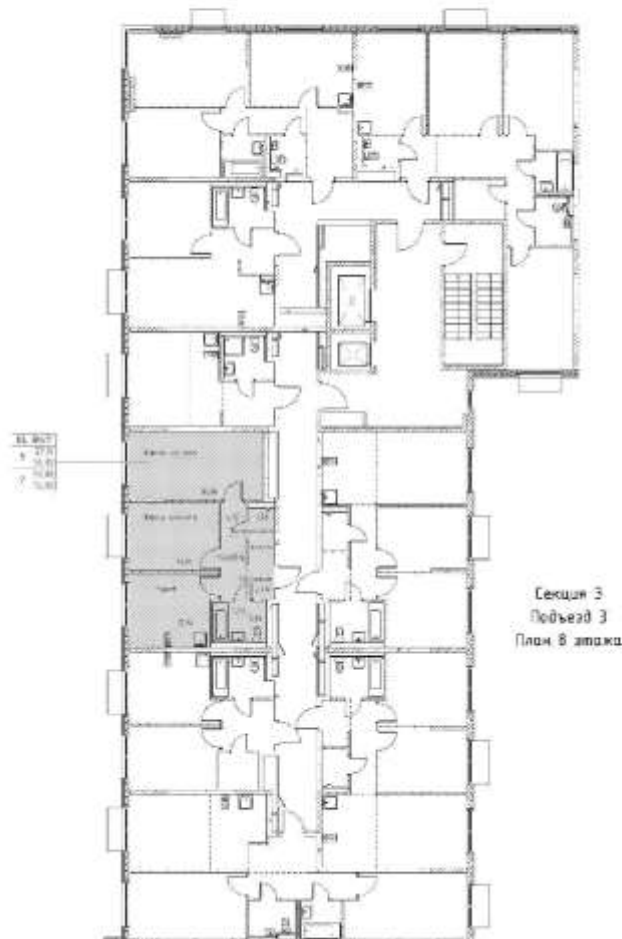
**1.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Жилой многоквартирный дом № 18 расположенный по строительному адресу: Объект- Корпус №18, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Ленинский, Мисайлово деревня. «Жилой комплекс по адресу: Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыши, корпус 18».											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Совокуп	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответствн с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Помер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 18	3	8	411	2ком	50,82	50,82	27,11	0,00	5	138 133,22	7 019 930,56

Знак «с» в типе помещения (столбец 5) обозначает студию.

13	14
Наименование помещения	Площадь кв.м
Жилая комната_2	16,26
Кухня	10,98
Жилая комната_1	10,85
Коридор	4,50
С/У_1	3,96
Прихожая	2,49
Постирочная	1,78

**2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), на плане этажа Объекта в пределах секции (подъезда)**



Настоящий план носит информационный характер и описывает ориентировочное положение Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа Объекта, а также отображает в графической форме (схема, чертёж) ориентировочное расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, террас, веранд (при наличии)).

Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства (при наличии), носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в настоящем плане.

Участник уведомлен и согласен с тем, что в ходе строительства Объекта могут быть изменены место нахождения в Объекте долевого строительства коммуникаций, их ограждающих конструкций и/или их площадь, в результате чего площадь Объекта долевого строительства (его частей) может также измениться.

Расположение, размеры, форма и количество дверных, оконных, балконных (при наличии) проемов, сантехнических изделий (при наличии), короны для кондиционеров в помещениях Объекта долевого строительства на момент заключения настоящего Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены (на усмотрение Застройщика).



Приложение № 2.6  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ ПРД-9/18/263-1876874403 от "25" марта 2024г.

1.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Жилой многоквартирный дом № 18 расположенный по строительному адресу: Объект- Корпус №18, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Ленинский, Мисайлово деревня. «Жилой комплекс по адресу: Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыши, корпус 18».											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Совокуп	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений) в соответствии с п.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Помер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 18	4	4	508	2ком(Е)	35,13	35,13	26,63	0,00	2	144 665,64	5 082 104,16

Знак «с» в типе помещения (столбец 5) обозначает студию.

13	14
Наименование помещения	Площадь кв.м
Жилая комната_2	10,75
Жилая комната_1	9,88
Кухня-ниша	6,26
Прихожая	4,14
С/У_1	4,10



**2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), на плане этажа Объекта в пределах секции (подъезда)**

Секция 4  
 Подъезд 4  
 План 4 этажа



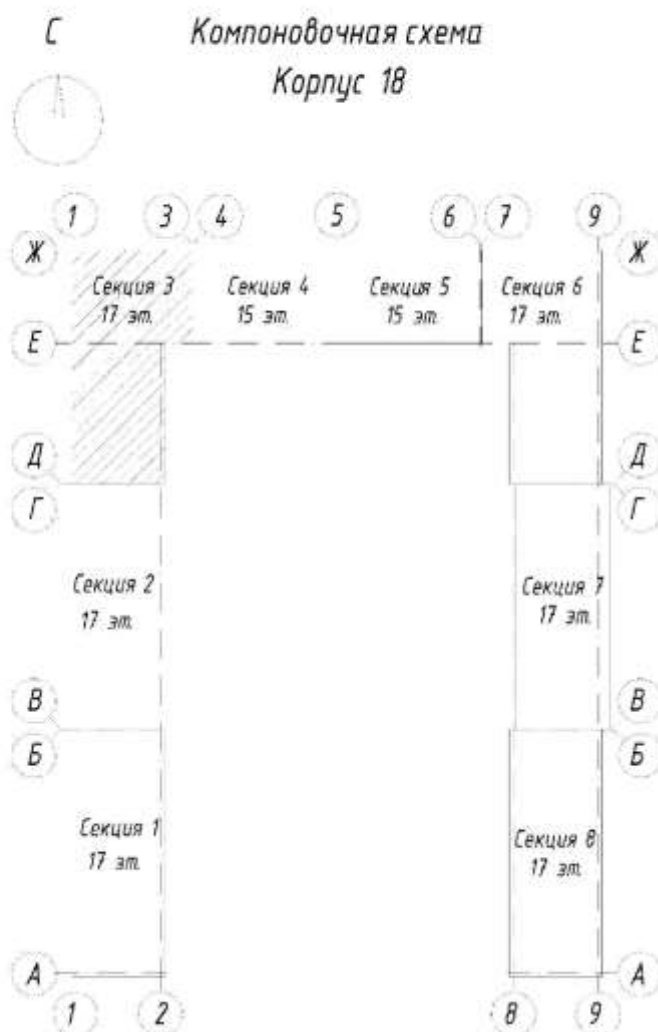
Настоящий план носит информационный характер и описывает ориентировочное положение Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа Объекта, а также отображает в графической форме (схема, чертеж) ориентировочное расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, террас, веранд (при наличии)).

Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства (при наличии), носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в настоящем плане.

Участник уведомлен и согласен с тем, что в ходе строительства Объекта могут быть изменены место нахождения в Объекте долевого строительства коммуникаций, их ограждающих конструкций и/или их площадь, в результате чего площадь Объекта долевого строительства (его частей) может также измениться.

Расположение, размеры, форма и количество дверных, оконных, балконных (при наличии) проемов, сантехнических изделий (при наличии), корин для кондиционеров в помещениях Объекта долевого строительства на момент заключения настоящего Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены (на усмотрение Застройщика).

2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома



Приложение № 2.7  
 к Договору участия в долевом строительстве  
 № ПРД-9/18/263-1876874403 от "25" марта 2024г.

**1.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Жилой многоквартирный дом № 18 расположенный по строительному адресу: Объект- Корпус №18, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Ленинский, Мисайлово деревня. «Жилой комплекс по адресу: Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыши, корпус 18».											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Совокуп	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответстви с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Номер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 18	4	4	510	Студия	22,81	22,81	10,20	0,00	4	165 325,03	3 771 064,08

Знак «с» в типе помещения (столбец 5) обозначает студию.

13	14
Наименование помещения	Площадь кв.м
Студия	10,20
Кухня-ниша	5,10
Прихожая	4,17
С/У_1	3,34

**2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), на плане этажа Объекта в пределах секции (подъезда)**

Секция 4  
Подъезд 4  
План 4 этажа



Настоящий план носит информационный характер и описывает ориентировочное положение Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа Объекта, а также отображает в графической форме (схема, чертёж) ориентировочное расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, террас, веранд (при наличии)).

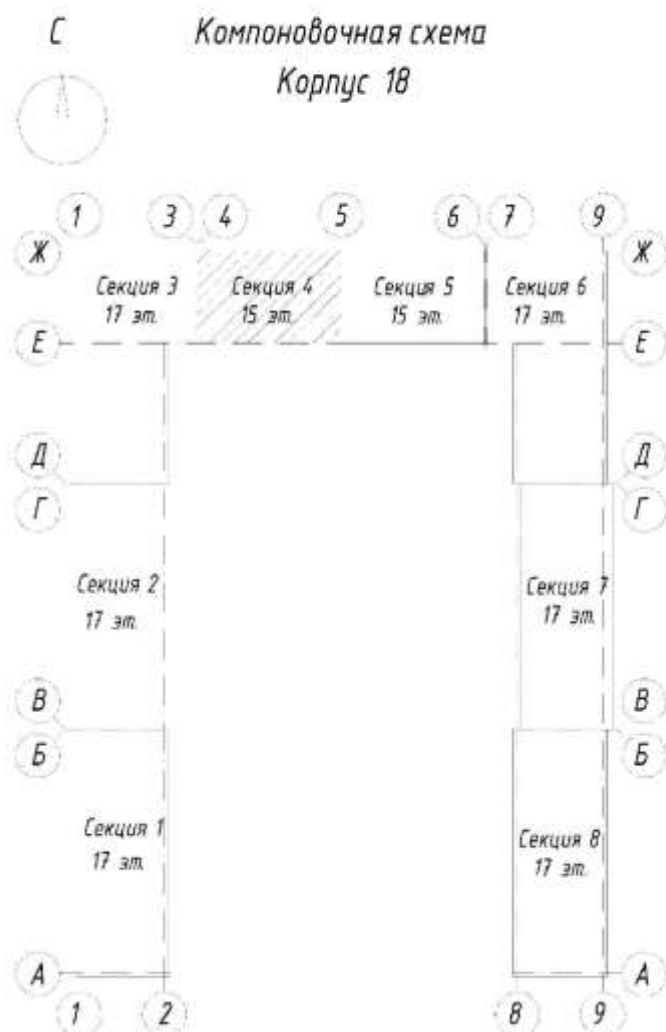
Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства (при наличии), носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в настоящем плане.

Участник уведомлен и согласен с тем, что в ходе строительства Объекта могут быть изменены место нахождения в Объекте долевого строительства коммуникаций, их ограждающих конструкций и/или их площадь, в результате чего площадь Объекта долевого строительства (его частей) может также измениться.

Расположение, размеры, форма и количество дверных, оконных, балконных (при наличии) проемов, сантехнических изделий (при наличии), корин для кондиционеров в помещениях Объекта долевого строительства на момент заключения настоящего Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены (на усмотрение Застройщика).



2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома



Приложение № 2.8  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ ПРД-9/18/263-1876874403 от "25" марта 2024г.

**1.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

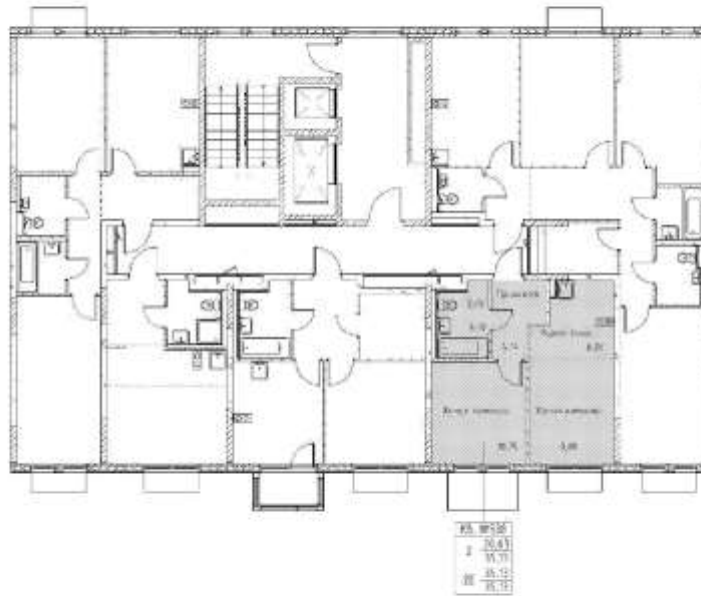
Жилой многоквартирный дом № 18 расположенный по строительному адресу: Объект- Корпус №18, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Ленинский, Мисайлово деревня. «Жилой комплекс по адресу: Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыши, корпус 18».											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Совладелец	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответстви с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Помер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 18	4	10	538	2ком(Е)	35,13	35,13	20,63	0,00	2	146 730,24	5 154 633,55

Знак «с» в типе помещения (столбец 5) обозначает студию.

13	14
Наименование помещения	Площадь кв.м
Жилая комната_2	10,75
Жилая комната_1	9,88
Кухня-ниша	6,26
Прихожая	4,14
С/У_1	4,10

**2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), на плане этажа Объекта в пределах секции (подъезда)**

Секция 4  
 Подъезд 4  
 План 10 этажа



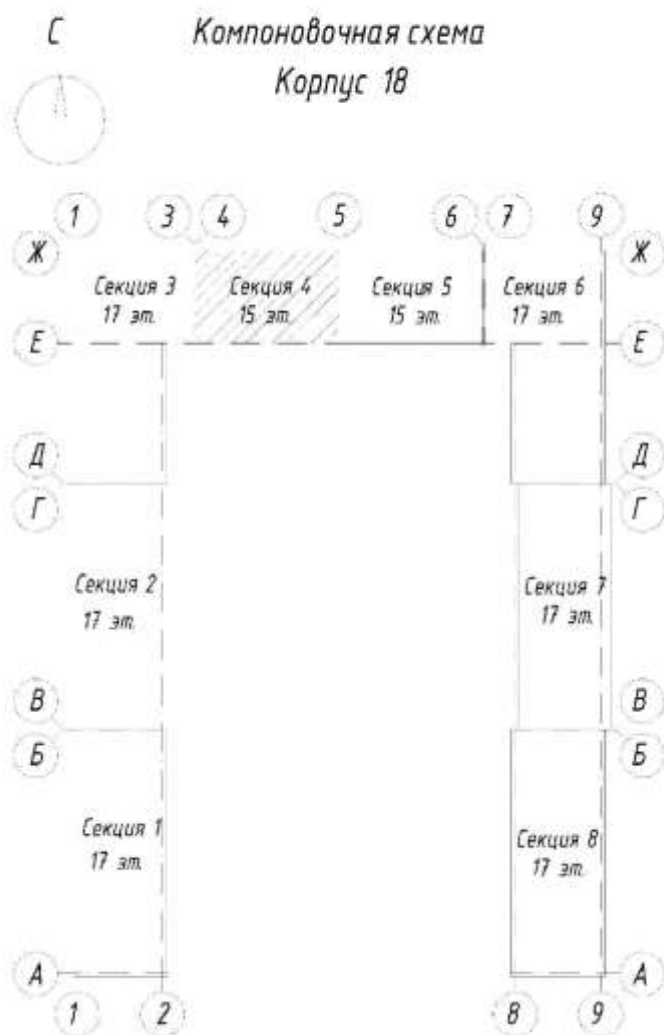
Настоящий план носит информационный характер и описывает ориентировочное положение Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа Объекта, а также отображает в графической форме (схема, чертеж) ориентировочное расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, террас, веранд (при наличии)).

Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства (при наличии), носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в настоящем плане.

Участник уведомлен и согласен с тем, что в ходе строительства Объекта могут быть изменены место нахождения в Объекте долевого строительства коммуникаций, их ограждающих конструкций и/или их площади, в результате чего площадь Объекта долевого строительства (его частей) может также измениться.

Расположение, размеры, форма и количество дверных, оконных, балконных (при наличии) проемов, сантехнических изделий (при наличии), корин для кондиционеров в помещениях Объекта долевого строительства на момент заключения настоящего Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены (на усмотрение Застройщика).

2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома





**Приложение № 2.9**  
**к Договору участия в долевом строительстве**  
**№ ПРД-9/18/263-1876874403 от "25" марта 2024г.**

**1.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Жилой многоквартирный дом № 18 расположенный по строительному адресу: Объект- Корпус №18, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Ленинский, Мисайлово деревня. «Жилой комплекс по адресу: Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыши, корпус 18».											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Совладелец	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответстви с п.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Помер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 18	5	8	597	2ком	57,52	57,52	28,80	0,00	1	136 207,88	7 834 648,58

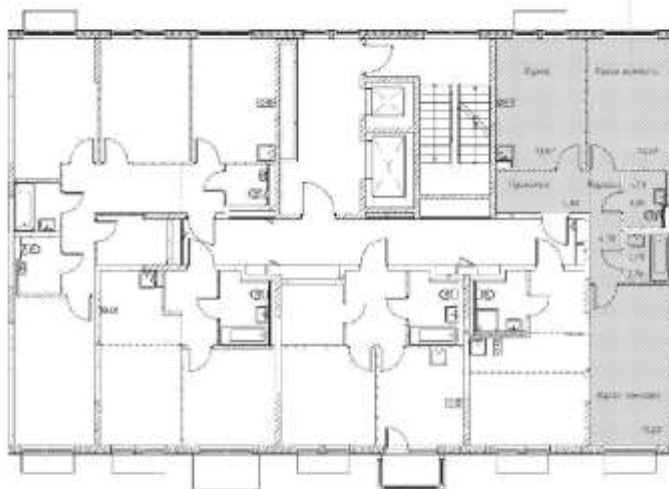
Знак «с» в типе помещения (столбец 5) обозначает студию.

13	14
Наименование помещения	Площадь кв.м
Жилая комната_2	15,60
Кухня	13,87
Жилая комната_1	13,20
Прихожая	4,88
Коридор	4,30
С/У_2	2,88
С/У_1	2,79

**2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), на плане этажа Объекта в пределах секции (подъезда)**

Секция 5  
Подъезд 5  
План 8 этажа

1	13.00
2	13.00



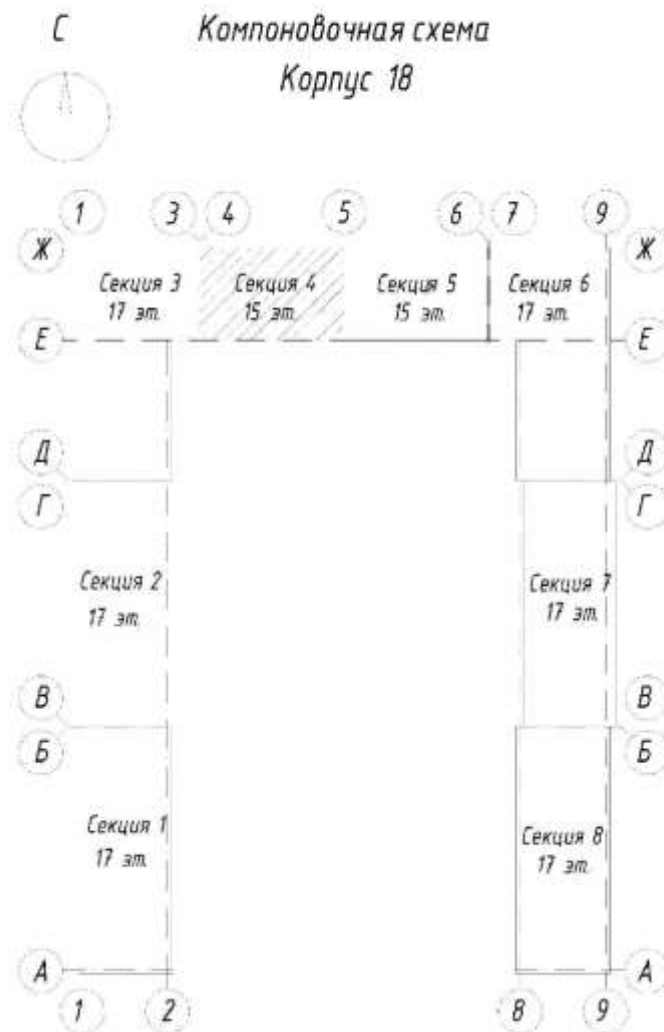
Настоящий план носит информационный характер и описывает ориентировочное положение Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа Объекта, а также отображает в графической форме (схема, чертёж) ориентировочное расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, террас, веранд (при наличии)).

Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства (при наличии), носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в настоящем плане.

Участник уведомлен и согласен с тем, что в ходе строительства Объекта могут быть изменены место нахождения в Объекте долевого строительства коммуникаций, их ограждающих конструкций и/или их площадь, в результате чего площадь Объекта долевого строительства (его частей) может также измениться.

Расположение, размеры, форма и количество дверных, оконных, балконных (при наличии) проемов, сантехнических изделий (при наличии), корзин для кондиционеров в помещениях Объекта долевого строительства на момент заключения настоящего Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены (на усмотрение Застройщика).

2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома



**Приложение № 2.10  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ ПРД-9/18/263-1876874403 от "25" марта 2024г.**

**1.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Жилой многоквартирный дом № 18 расположенный по строительному адресу: Объект- Корпус №18, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Ленинский, Мисайлово деревня. «Жилой комплекс по адресу: Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыши, корпус 18».											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответстви с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Номер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 18	5	15	633	Студия	22,81	22,81	10,20	0,00	2	169 153,63	3 888 394,45

Знак «с» в типе помещения (столбец 5) обозначает студию.

13	14
Наименование помещения	Площадь кв.м
Студия	10,20
Кухня-ниша	5,10
Прихожая	4,17
С/У_1	3,34



**2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), на плане этажа Объекта в пределах секции (подъезда)**

Секция 5  
 Подъезд 5  
 План 15 этажа



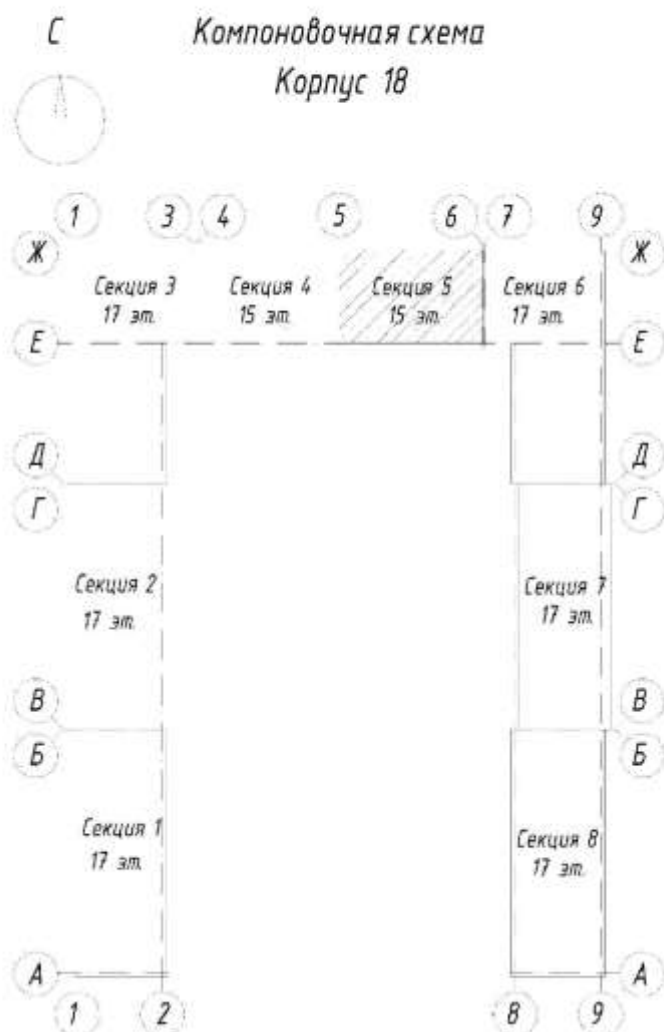
Настоящий план носит информационный характер и описывает ориентировочное положение Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа Объекта, а также отображает в графической форме (схема, чертеж) ориентировочное расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, террас, веранд (при наличии)).

Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, формы и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства (при наличии), носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в настоящем плане.

Участник уведомлен и согласен с тем, что в ходе строительства Объекта могут быть изменены место нахождения в Объекте долевого строительства коммуникаций, их ограждающих конструкций и/или их площадь, в результате чего площадь Объекта долевого строительства (его частей) может также измениться.

Расположение, размеры, форма и количество дверных, оконных, балконных (при наличии) проемов, сантехнических изделий (при наличии), коридор для кондиционеров в помещениях Объекта долевого строительства на момент заключения настоящего Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены (на усмотрение Застройщика).

2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома



**Приложение № 2.11  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ ПРД-9/18/263-1876874403 от "25" марта 2024г.**

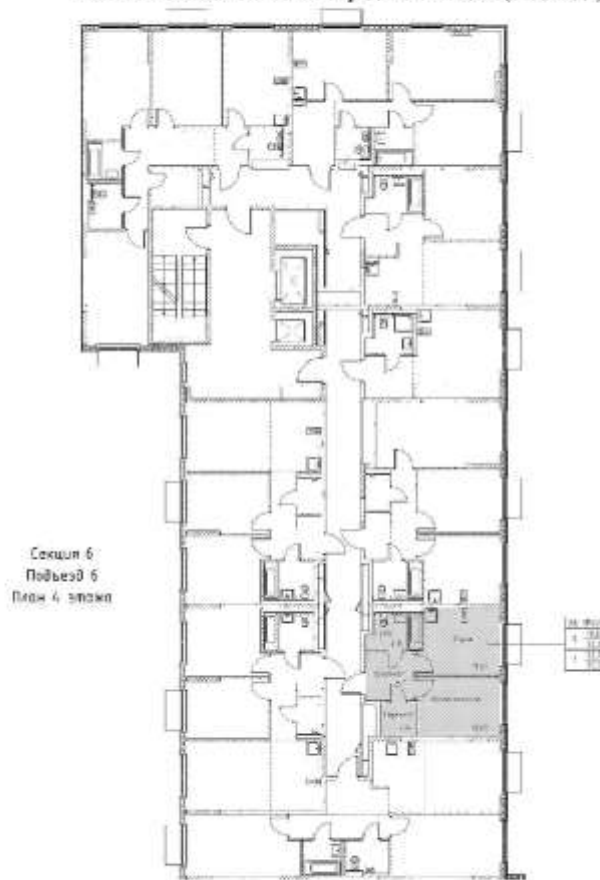
**1.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Жилой многоквартирный дом № 18 расположенный по строительному адресу: Объект- Корпус №18, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Ленинский, Мисайлово деревня. «Жилой комплекс по адресу: Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыши, корпус 18».											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Совокуп	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений) в соответствии с п.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Номер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 18	6	4	660	Кварт	32,21	32,21	10,05	0,00	6	148 915,41	4 796 565,58

Знак «с» в типе помещения (столбец 5) обозначает студию.

13	14
Наименование помещения	Площадь кв.м
Кухня	10,69
Жилая комната_1	10,05
Прихожая	4,73
С/У_1	4,10
Гардероб	2,64

**2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), на плане этажа Объекта в пределах секции (подъезда)**



Настоящий план носит информационный характер и описывает ориентировочное положение Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа Объекта, а также отображает в графической форме (схема, чертеж) ориентировочное расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, террас, веранд (при наличии)).

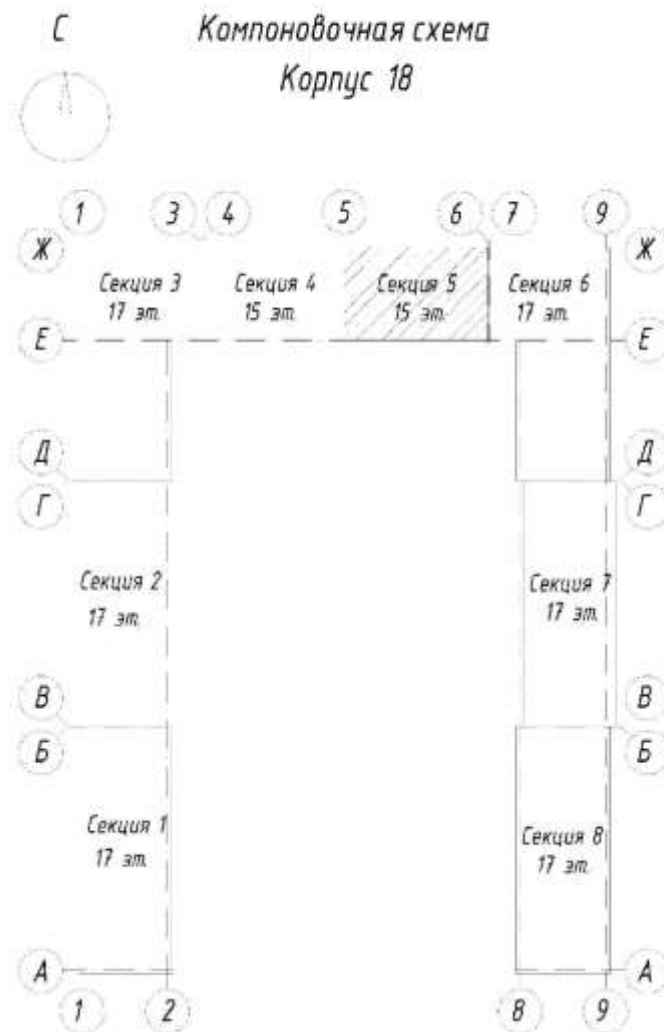
Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства (при наличии), носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в настоящем плане.

Участник уведомлен и согласен с тем, что в ходе строительства Объекта могут быть изменены место нахождения в Объекте долевого строительства коммуникаций, их ограждающих конструкций и/или их площадь, в результате чего площадь Объекта долевого строительства (его частей) может также измениться.

Расположение, размеры, форма и количество дверных, оконных, балконных (при наличии) проемов, сантехнических изделий (при наличии), корзин для кондиционеров в помещениях Объекта долевого строительства на момент заключения настоящего Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены (на усмотрение Застройщика).



2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома



**Приложение № 2.12**  
**к Договору участия в долевом строительстве**  
**№ ПРД-9/18/263-1876874403 от "25" марта 2024г.**

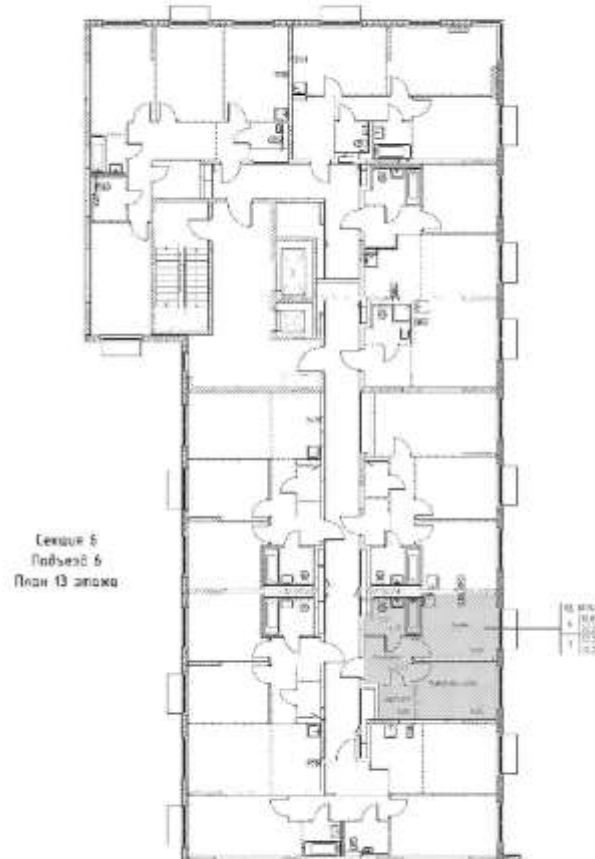
**1.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Жилой многоквартирный дом № 18 расположенный по строительному адресу: Объект- Корпус №18, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Ленинский, Мисайлово деревня. «Жилой комплекс по адресу: Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыши, корпус 18».											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Совокуп	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений) в соответствии с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Помер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 18	6	13	741	Кварт	32,21	32,21	10,05	0,00	6	151 975,41	4 895 128,18

Знак «с» в типе помещения (столбец 5) обозначает студию.

13	14
Наименование помещения	Площадь кв.м
Кухня	10,69
Жилая комната_1	10,05
Прихожая	4,73
С/У_1	4,10
Гардероб	2,64

**2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), на плане этажа Объекта в пределах секции (подъезда)**



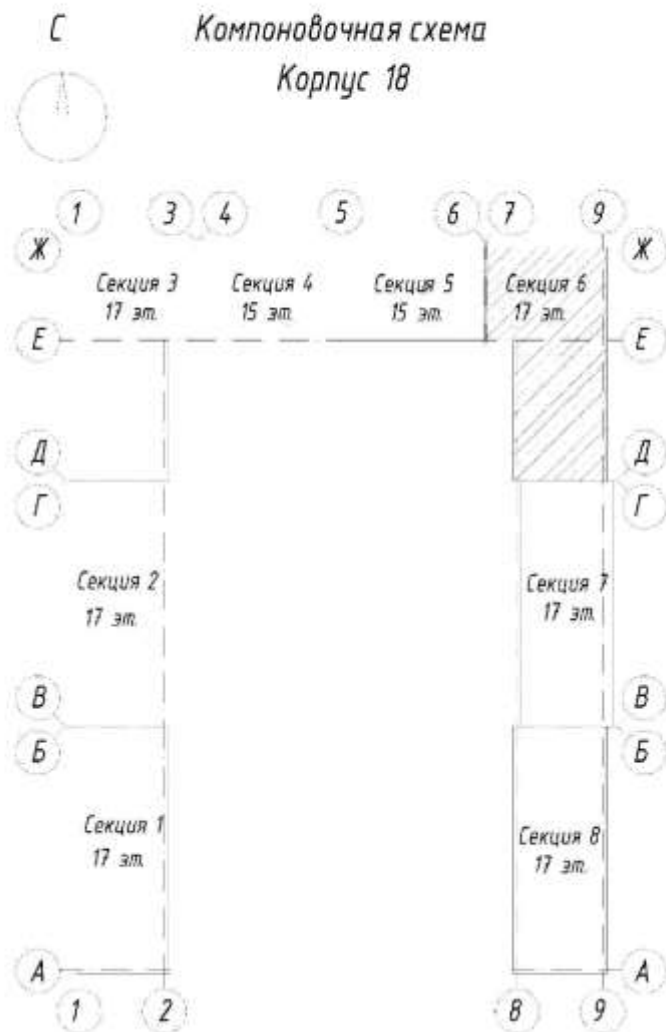
Настоящий план носит информационный характер и описывает ориентировочное положение Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа Объекта, а также отображает в графической форме (схема, чертеж) ориентировочное расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, террас, веранд (при наличии)).

Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства (при наличии), носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в настоящем плане.

Участник уведомлен и согласен с тем, что в ходе строительства Объекта могут быть изменены место нахождения в Объекте долевого строительства коммуникаций, их ограждающих конструкций и/или их площадь, в результате чего площадь Объекта долевого строительства (его частей) может также измениться.

Расположение, размеры, форма и количество дверных, оконных, балконных (при наличии) проемов, сантехнических изделий (при наличии), корзин для кондиционеров в помещениях Объекта долевого строительства на момент заключения настоящего Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены (на усмотрение Застройщика).

2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома





**Приложение № 2.13**  
**к Договору участия в долевом строительстве**  
**№ ПРД-9/18/263-1876874403 от "25" марта 2024г.**

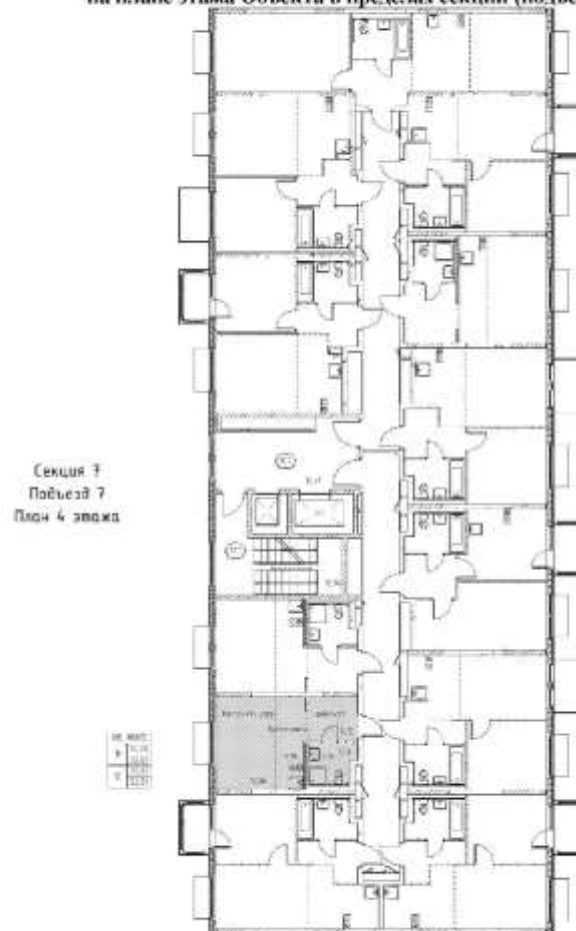
**1.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Жилой многоквартирный дом № 18 расположенный по строительному адресу: Объект- Корпус №18, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Ленинский, Мисайлово деревня. «Жилой комплекс по адресу: Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыши, корпус 18»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Совладелец	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответстви с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Номер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 18	7	4	815	Студия	22,81	22,81	10,20	0,00	11	164 879,53	3 760 982,23

Знак «с» в типе помещения (столбец 5) обозначает студию.

13	14
Наименование помещения	Площадь кв.м
Студия	10,20
Кухня-ниша	5,10
Прихожая	4,17
С/У_1	3,34

**2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), на плане этажа Объекта в пределах секции (подъезда)**



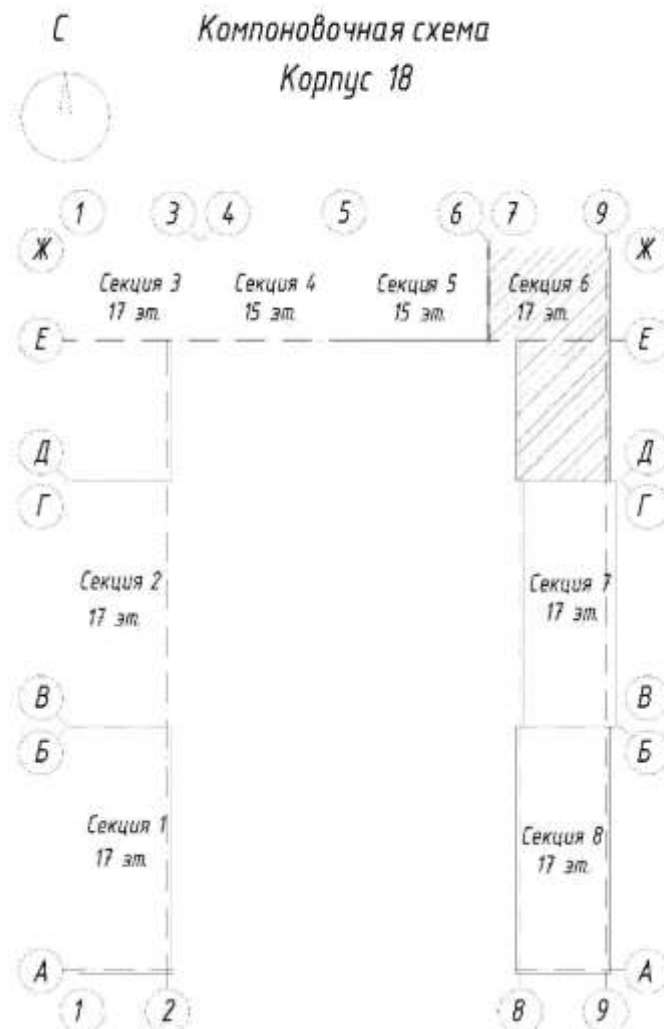
Настоящий план носит информационный характер и описывает ориентировочное положение Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа Объекта, а также отображает в графической форме (схема, чертеж) ориентировочное расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, террас, веранд (при наличии)).

Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства (при наличии), носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в настоящем плане.

Участник уведомлен и согласен с тем, что в ходе строительства Объекта могут быть изменены место нахождения в Объекте долевого строительства коммуникаций, их ограждающих конструкций и/или их площадь, в результате чего площадь Объекта долевого строительства (его частей) может также измениться.

Расположение, размеры, форма и количество дверных, оконных, балконных (при наличии) проемов, сантехнических изделий (при наличии), корин для кондиционеров в помещениях Объекта долевого строительства на момент заключения настоящего Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены (на усмотрение Застройщика).

2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома



**Приложение № 2.14**  
**к Договору участия в долевом строительстве**  
**№ ПРД-9/18/263-1876874403 от "25" марта 2024г.**

**1.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Жилой многоквартирный дом № 18 расположенный по строительному адресу: Объект- Корпус №18, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Ленинский, Мисайлово деревня. «Жилой комплекс по адресу: Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово и д. Дальние Прудыши, корпус 18»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответстви с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Номер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 18	7	15	948	Студия	22,81	22,81	10,20	0,00	12	168 697,33	3 847 986,25

Знак «с» в типе помещения (столбец 5) обозначает студию.

13	14
Наименование помещения	Площадь кв.м
Студия	10,20
Кухня-ниша	5,10
Прихожая	4,17
С/У_1	3,34



**2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), на плане этажа Объекта в пределах секции (подъезда)**



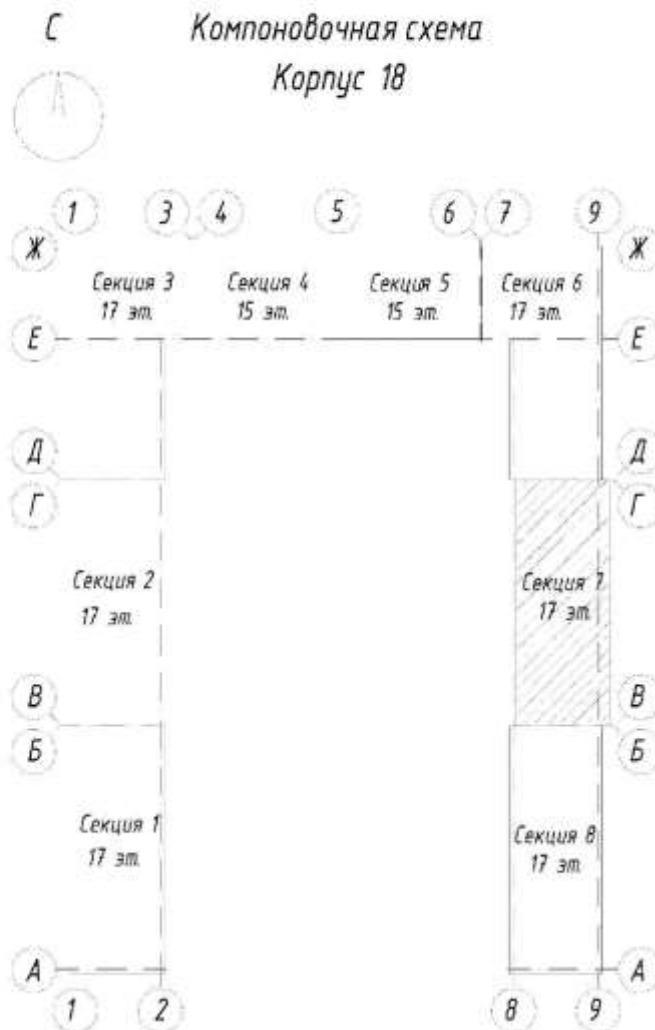
Настоящий план носит информационный характер и описывает ориентировочное положение Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа Объекта, а также отображает в графической форме (схема, чертеж) ориентировочное расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, террас, веранд (при наличии)).

Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства (при наличии), носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в настоящем плане.

Участник уведомлен и согласен с тем, что в ходе строительства Объекта могут быть изменены место нахождения в Объекте долевого строительства коммуникаций, их ограждающих конструкций и/или их площади, в результате чего площадь Объекта долевого строительства (его частей) может также измениться.

Расположение, размеры, форма и количество дверных, оконных, балконных (при наличии) проемов, сантехнических изделий (при наличии), коринн для кондиционеров в помещениях Объекта долевого строительства на момент заключения настоящего Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены (на усмотрение Застройщика).

2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома



**Приложение № 3**  
**к Договору участия в долевом строительстве**  
**№ ПР.Л-9/18/263-1876874403 от "25" марта 2024г.**

### ОТДЕЛКА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Сторонами согласовано, что в Объекте долевого строительства выполняются следующие виды работ:

1. Общестроительные работы в соответствии с проектом и в объеме необходимом для получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, внутренние отделочные работы мест общего пользования (вестибюли, лифтовые холлы, тамбуры, коридоры входных групп жилых секций 1-го этажа, технические помещения, поэтажные лифтовые холлы и межквартирные коридоры, внутренние лестницы жилой части, технические и инженерные помещения), наружные отделочные работы, электромонтажные работы, установка лифтов, слаботочные системы и системы автоматизации, внутренние и наружные инженерные сети и работы по благоустройству – выполняются в объеме проекта, определяемом Застройщиком самостоятельно.

2. В Квартире выполняется следующая отделка по помещениям:

**Кухня:**

- стены: обои;
- потолки: натяжные;
- полы: ламинат;
- столярные изделия: дверь (в квартирах студиях, в помещениях кухнях-гостиных отсутствует).

**Комната:**

- стены: обои;
- потолки: натяжные;
- полы: ламинат;
- столярные изделия: дверь (в квартирах студиях, в помещениях кухнях-гостиных отсутствует).

**Коридор:**

- стены: обои;
- потолки: натяжные или ГКЛ;
- полы: ламинат;
- металлическая входная дверь.

**Ванна, санузел:**

- стены: отделка керамической плиткой;
- потолки: натяжные или ГКЛ;
- полы: отделка керамической плиткой (за исключением мест под ванной и иных скрытых мест);
- столярные изделия: дверь;
- сантехнические изделия: ванна, раковина, унитаз, смесители;
- приборы учета (счетчики) холодного и горячего водоснабжения;

**Лоджия и/или Балкон (при наличии)**

- Остекление (частичное, в объеме, определяемом Застройщиком);
- Полы, стены, потолок - без отделки.

Стороны пришли к соглашению, что выбор отделочных материалов (вид, марка, производитель материалов и изделий, любые иные характеристики), включая сантехнические, столярные изделия и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее – «Материалы»), осуществляется Застройщиком самостоятельно. Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные сходные материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Квартиры, либо иным недостатком, делающим Квартиру непригодной для использования, и не является нарушением условий Договора.

Застройщик вправе по своему усмотрению изменять уровень отделки Квартиры, в т.ч. устанавливать в Квартире дополнительное оборудование либо иным образом изменять уровень отделки Квартиры.

Места установки любых изделий и оборудования, размер, марка и иные их характеристики определяются Застройщиком самостоятельно.

3. Гарантийный срок на отделочные работы и отделочные материалы, сантехнические и столярные изделия, указанные в настоящем Приложении, составляет 1 (один) год со дня передачи Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, либо составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) отделочных работ, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по

эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5. Гарантийный срок, установленный в настоящем Приложении, не распространяется на отделочные и иные работы, выполненные Участником долевого строительства, а также материалы, приобретенные им самостоятельно и использованные при производстве указанных работ.





**Договор участия в долевом строительстве № ТОМ-6/6.3/26-1876874400**

Московская область

"25" марта 2024 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Томилينو»**, ОГРН 1165027054059, ИНН/КПП 5027240182/502701001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 140060, Московская область, город Люберцы, пос. Мирный, ул. Пограничная, д. 33, оф. 6, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Есенчука Евгения Сергеевича, действующего на основании доверенности от 18 апреля 2022 года, удостоверенной Незнамовой Ксенией Андреевной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Бойцовой Вероники Юрьевны, зарегистрированной в реестре за № 77/67-н/77-2022-1-1133, с одной стороны, и

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

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

**1. Общие положения**

1.1. В Договоре используются следующие основные понятия:

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

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

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

**Строительство Объекта осуществляется на следующем земельном участке:**

земельный участок общей площадью 16 503 кв.м, кадастровый номер: 50:22:0040602:5461, расположенный по адресу: Московская область, г. Люберцы, п. Томилينو, Российская Федерация, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, принадлежащий Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости, сделана запись регистрации права № 50:22:0040602:5461-50/215/2022-1 от 13.07.2022 г. (далее – земельный участок)

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

1.2. Строительство Объекта ведется на основании Разрешения на строительство № RU50-22-24958-2023 выданного Министерством жилищной политики Московской области 15.09.2023г.

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

## 2. Предмет Договора

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

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

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

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

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

2.5. Учитывая, что Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, Стороны согласовали, что срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства - не позднее **31.08.2026**

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

## 3. Цена Договора. Сроки и порядок ее оплаты

3.1. Цена Договора определяется как произведение указанных в Приложении № 1 к Договору стоимости 1 (одного) м2 Объекта долевого строительства (столбец 11), и Общей приведенной площади Объекта долевого строительства (столбец 6), и составляет сумму в размере **197 441 295,69 (Сто девяносто семь миллионов четыреста сорок одна тысяча двести девяносто пять) рублей 69 копеек**, НДС не облагается согласно п. 3 статьи 149 Налогового Кодекса РФ.

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

- за счет собственных средств в размере **197 441 295,69 (Сто девяносто семь миллионов четыреста сорок одна тысяча двести девяносто пять) рублей 69 копеек** в безналичном порядке в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в Публичное акционерное общество Банк ВТБ (сокращенное наименование Банк ВТБ), место нахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный пер., д. 11, лит. А; адрес электронной почты: [info@vtb.ru](mailto:info@vtb.ru), номер телефона: 8-800-100-24-24 (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства



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

**Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество Банк ВТБ (сокращенное наименование Банк ВТБ), место нахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный пер., д. 11, лит. А; адрес электронной почты: info@vtb.ru, номер телефона: 8-800-100-24-24;

Депонент – Участник долевого строительства;

**Бенефициар – Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Томлинно»;**

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

Депонируемая сумма: **197 441 295,69 (Сто девяносто семь миллионов четыреста сорок одна тысяча двести девяносто пять) рублей 69 копеек.**

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

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

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

- разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

#### 4. Обязательства Сторон

##### 4.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

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

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

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

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

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

- Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику сумму в размере 100 000 (сто тысяч) рублей 00 копеек в качестве платы за согласование Застройщиком Договора уступки права требования. Оплата указанной суммы производится Участником долевого строительства до момента получения такого согласования путем перечисления денежных средств на расчетный счет, предоставленный Застройщиком.

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

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

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

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

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

В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны одновременно с Актом приема-передачи подписывают Акт о несоответствии, включающий все имеющиеся у



Участника долевого строительства замечания к Объекту долевого строительства, выявленные при приемке Объекта долевого строительства и которые не препятствуют его использованию (несущественные недостатки).

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

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

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

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

Односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, либо если оператором почтовой связи письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в разделе 12 настоящего Договора почтовому адресу, а также в иных случаях, предусмотренных Договором.

Под отказом Участника долевого строительства от получения сообщения о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче Стороны договорились, в том числе понимать неявку Участника долевого строительства за получением корреспонденции в отделении связи.

Под уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Стороны договорились, в том числе понимать не подписание (отказ от подписания) Участником долевого строительства по любым причинам Акта приема-передачи Объекта долевого строительства при условии получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и отсутствия в Объекте долевого строительства недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования (т.е. существенных недостатков), согласно п.5.4. настоящего Договора.

В случае досрочной передачи Объекта долевого строительства Стороны применяют предусмотренный выше порядок передачи и исполнения необходимых для передачи обязательств, а также сроки составления одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

В случае отказа Участника долевого строительства от доплаты за увеличение площади Объекта долевого строительства Застройщик вправе при составлении одностороннего Акта приема-передачи указать в одностороннем Акте приема-передачи сумму задолженности Участника долевого строительства и требовать ее оплаты в судебном порядке.

С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства) Участник долевого строительства несет бремя по содержанию Объекта долевого строительства (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов в отношении Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта пропорционально доле Участника долевого строительства в общем имуществе), а также риск случайной гибели и случайного повреждения Объекта долевого строительства и находящегося в нем имущества и общего имущества Объекта.

В случае составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим Договором, датой передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и датой прекращения залога (возникшего на основании договора с уполномоченным банком) в отношении Объекта долевого строительства является дата составления Застройщиком такого одностороннего Акта приема-передачи. Односторонний Акт приема-передачи, составленный Застройщиком, направляется Участнику долевого строительства почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под роспись.

4.1.4. Обязуется не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос/установка перегородок, переустройство коммуникаций и т.п.) Объекта долевого строительства до получения им документа, подтверждающего государственную регистрацию права собственности на Квартиру. Под переустройством Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений). Ответственность за производство таких работ, в том числе по устранению последствий таких работ, полностью возлагается на Участника долевого строительства.

4.1.5. Обязуется не позднее даты подписания Акта приема-передачи (в том числе одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, составленного Застройщиком) заключить договор с управляющей организацией, осуществляющей функции управления Объектом, по которому надлежащим образом оплачивать коммунальные, эксплуатационные и иные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта, либо в случае избрания иного способа управления Объектом заключить все необходимые для его обслуживания, эксплуатации и управления договоры. Участник долевого строительства несет бремя содержания Объекта долевого строительства (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных



расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения Объекта долевого строительства с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в том числе с даты составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства - независимо от даты регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Уклонение Участника долевого строительства от заключения с управляющей компанией договора управления либо от договора обслуживания / эксплуатации при избрании иного способа управления Объектом не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по оплате коммунальных, эксплуатационных платежей и иных расходов, связанных с эксплуатацией жилого дома соразмерно площади Квартыры и соответствующей доли общего имущества в жилом доме с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе по одностороннему Акту приема-передачи, составленному Застройщиком).

4.1.5.1. В случае если Участник долевого строительства не выполнил свои обязательства по приемке Объекта долевого строительства в сроки, предусмотренные п. 4.1.3. настоящего Договора, Застройщик вправе требовать оплаты стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта (пропорционально площади Объекта долевого строительства в общем имуществе), за весь период просрочки в принятии Объекта долевого строительства, допущенной Участником долевого строительства начиная с даты составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи в соответствии с п.п. 4.1.3 настоящего Договора по тарифам (счетам) эксплуатирующей организации. Участник долевого строительства обязан выплатить Застройщику вычисленную сумму по оплате стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Застройщика.

4.1.6. Участник долевого строительства вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

4.1.7. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией Договора в договорные сроки.

4.1.8. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.1.9. Предоставить в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины, после получения Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи (в том числе одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком) произвести государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства, а также нести расходы, связанные с такой регистрацией.

4.1.10. Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

4.1.11. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора, указанной в п. 3.1 Договора (с учетом окончательного взаиморасчета в соответствии с п. 3.3 Договора), исполнения иных финансовых обязательств по Договору и приемки Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе составленному Застройщиком в одностороннем порядке).

4.1.12. Обязуется заключить с Застройщиком договор счета эскроу с другим уполномоченным банком, если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Объекта и государственной регистрации права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта.

4.1.13. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что нарушение условий эксплуатации Объекта (включая, но не ограничиваясь, размещение на фасаде Объекта внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта в местах, отличных от мест, предусмотренных проектной документацией.

4.1.14. Участник обязуется предоставить Застройщику доступ к Объекту долевого строительства для безвозмездного устранения недостатков, в случаях, предусмотренных п.5.2., 5.4 настоящего Договора

#### **4.2. Права и обязанности Застройщика:**

4.2.1. В срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить (создать) Объект, после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию при условии выполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по настоящему Договору в полном объеме передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком), в соответствии с условиями Договора;

4.2.2. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с условиями Договора, Разрешением на строительство и проектной документацией, а также с требованиями правовых актов; Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию Объекта, включая рабочую документацию, стандарты Застройщика, в том числе, но не ограничиваясь, в стандарт отделки помещений Застройщика.

4.2.3. Предоставлять Участнику долевого строительства по его требованию информацию о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства;



4.2.4. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

4.2.5. Выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором. В случае реорганизации Застройщика обеспечить правопреемственность договорных отношений Сторон и передать правопреемнику все права и обязанности по Договору.

4.2.6. Выполнять иные свои обязанности, возникшие как на основании Договора, так и в силу требований правовых актов.

4.2.7. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, в том числе по одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком в случае отказа, неявки или уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства.

4.2.8. Застройщик не принимает на себя обязательств по полной чистовой уборке Объекта долевого строительства.

4.2.9. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

4.2.10. В случае, если Участник долевого строительства отказывается/либо не отвечает в письменном виде на Уведомление Застройщика о предоставлении доступа к Объекту долевого строительства для устранения недостатков, в случае, предусмотренном п.4.1.14 настоящего Договора, Застройщик вправе не устранять данные недостатки до надлежащего предоставления доступа, а Участник долевого строительства не вправе требовать такого устранения.

## 5. Гарантии качества

5.1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

5.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведенных к ухудшению его качества, и делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

5.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с даты подписания уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. При этом:

- гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче помещения в Объекте.

- гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя;

- гарантийный срок на отделочные работы указан в Приложении № 3 к настоящему Договору.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий или их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.4. При приемке Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства потребовать от Застройщика составления Акта о несоответствии, согласно п.4.1.3. настоящего Договора, в котором указываются все имеющиеся у Участника долевого строительства замечания к Объекту долевого строительства, выявленные при приемке Объекта долевого строительства и которые не препятствуют его использованию (несущественные недостатки/дефекты).

Стороны пришли к соглашению, что под существенным нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, понимается непригодность Объекта долевого строительства (Квартиры) в целом, либо каких-либо из его комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и Жилого дома аварийным и подлежащим сносу», утвержденным Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

В случае наличия спора между Участником долевого строительства и Застройщиком по качеству Объекта долевого строительства по требованию Застройщика или Участника долевого строительства может быть создана комиссия с участием Участника долевого строительства, Застройщика, Генподрядчика и Управляющей организации.

5.5. В случае неисполнения Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества, за исключением ответственности, возникающей из гарантийных обязательств, указанных в п. 5.3 настоящего Договора.



5.6. Стороны пришли к соглашению, что согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства срок для устранения недостатков Объекта долевого строительства, как выявленных при приемке Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, так и выявленных в течение гарантийного срока составляет 6 (Шесть) календарных месяцев с даты предоставления Участником долевого строительства доступа к Объекту долевого строительства. Застройщик вправе произвести устранение недостатков до истечения указанного срока.

Не допускается устранение силами Участника долевого строительства или привлеченных им третьих лиц тех недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства и находящегося в нем оборудования, обязательство по устранению которых принял на себя Застройщик. Нарушение данного правила влечет для Участника долевого строительства утрату права требовать от Застройщика обеспечения устранения недостатков, а расходы, понесенные на устранение недостатков, Застройщиком не возмещаются.

5.7. Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и ему понятно, что качество Объекта долевого строительства будет соответствовать требованиям стандартов и сводов правил (СП, СНиП, ГОСТ), включенных в Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденный Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 г. №815.

Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и ему понятно, что качество Объекта долевого строительства в отношении видов работ, не регламентированных в национальных стандартах и сводах правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 г. № 815 будет соответствовать требованиям проектной документации, включая рабочую документацию, а также стандартам Застройщика, размещенным на сайте [www.samolet.ru](http://www.samolet.ru).

Участник долевого строительства при подписании договора участия в долевом строительстве:

- уведомлен, что требования СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия», СП 71.13330.2017 СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия» и иные документы в области стандартизации не являются обязательными и применяются только на добровольной основе,

- ознакомлен и согласен с тем, что при строительстве Объекта долевого строительства Застройщик не применяет требования, применяемые на добровольной основе, включая СП 71.13330.2017 СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия», а применяет стандарты Застройщика, размещенные на сайте [www.samolet.ru](http://www.samolet.ru).

Перед подписанием настоящего договора, Участник долевого строительства ознакомился с содержанием проектной документации, стандартами качества Застройщика, в том числе, со стандартом отделки помещений Застройщика и подтверждает свое согласие на заключение настоящего Договора с учетом требований к качеству Объекта долевого строительства, указанных в проектной документации и стандартах Застройщика, размещенных на сайте [www.samolet.ru](http://www.samolet.ru).

5.8. В случае обращения Участника долевого строительства в суд с требованием о взыскании неустойки за нарушение Застройщиком сроков удовлетворения требований потребителя о безвозмездном устранении выявленных при передаче Объекта долевого строительства недостатков (в том случае, когда Объект долевого строительства принят Участником долевого строительства с такими недостатками) либо взыскании расходов на устранение недостатков, Стороны, приходят к соглашению, что размер такой неустойки за неудовлетворение требований потребителя определяется пунктом 1 ст. 23 Закона РФ от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» в виде неустойки, которую Застройщик, допустивший такие нарушения, уплачивает потребителю за каждый день просрочки в размере 1% (одного процента) стоимости расходов на устранение недостатков. При этом, ст. 28 ч.5 Закона РФ «О защите прав потребителей» не применяется.

5.9. В случае уплаты Застройщиком (добровольно или по решению суда) Участнику долевого строительства денежных средств на устранение строительных недостатков, включая, но не ограничиваясь: на замену оконных блоков, радиаторов отопления, входной двери и иных отделимых от Объекта долевого строительства элементов, Участник долевого строительства обязан передать Застройщику такие заменяемые элементы Объекта долевого строительства после их замены, но не позднее 30 календарных дней с момента осуществления такой выплаты.

## 6. Срок действия Договора. Государственная регистрация Договора

6.1. Договор, все изменения (дополнения) и уступка прав требований по нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 г. и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

6.2. Стороны обязуются обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора и открытия Участником долевого строительства счета-эскроу, в т.ч. представить в указанный срок все необходимые для регистрации Договора документы. Расходы по оплате государственной пошлины в связи с государственной регистрацией Договора Стороны несут в равных долях.

6.3. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных Договором, или прекращения его действия в иных случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и/или Договором. Положения пп. 4.1.2.1. - 4.1.2.2. Договора сохраняют свое действие после расторжения Договора.

6.4. Плановый срок окончания строительства Объекта, указанный в Разрешении на строительство, автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти. При этом указанный в Договоре срок передачи Объекта долевого строительства остается неизменным.



## 7. Изменение Договора и прекращение его действия

7.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.2. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по выполнению Сторонами своих обязательств по Договору;
- по решению суда;
- при одностороннем отказе Стороны в тех случаях, когда односторонний отказ допускается действующим законодательством.

7.3. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ, а именно:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца;
- неисполнения Застройщиком предусмотренных п. 5.2 Договора и соответствующих условий Договора обязанностей по устранению недостатков Объекта долевого строительства, приведших к ухудшению качества и делающих Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:
 

- прекращения или приостановления строительства Объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

- существенного изменения проектной документации Объекта, в том числе превышения допустимого изменения общей площади Объекта долевого строительства, установленного Договором;
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Объекта;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

В случае внесения изменений в Федеральный закон № 214-ФЗ в части оснований для одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора или оснований для расторжения договора по требованию Участника долевого строительства в судебном порядке, Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения Договора или предъявить требования о расторжении договора в судебном порядке только по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ в редакции, действующей на момент одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора или обращения Участника долевого строительства в суд.

7.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ в случаях:

- при единовременной оплате – в случае просрочки внесения денежных средств в течение более чем 2 (Два) месяца;
- при оплате путем внесения денежных средств в предусмотренный Договором период – в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения денежных средств, то есть нарушения срока внесения денежных средств более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения денежных средств в течение более чем 2 (Два) месяца;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

7.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон Договор считается прекратившим свое действие со дня направления другой стороне уведомления с мотивированным обоснованием причины отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.

В случае отсутствия оснований для расторжения Участником долевого строительства Договора в одностороннем внесудебном порядке Застройщик вправе отказаться в признании Договора расторгнутым и подтвердить продолжение действия Договора.

7.6. Снижение рыночной стоимости Объекта долевого строительства не является основанием для одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора.

7.7. В случае расторжения Договора по любой причине, денежные средства со счета-эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления Эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства, открытого в уполномоченном Банке. При заключении Договора счета-эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета-эскроу указанный номер счета, в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

7.8. Расторжение Договора влечет прекращение обязательств за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с расторжением Договора.

7.9. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

7.10. Фактически внесенные Участником долевого строительства денежные средства в счет уплаты Цены Договора возвращаются Эскроу-агентом/уполномоченным банком в порядке и срок, предусмотренными Договором эскроу счета.



## 8. Ответственность Сторон

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустойки (штрафов, пени), предусмотренных Договором, не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

8.2. В случае нарушения установленных Договором сроков оплаты Цены Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае зачисления Участником долевого строительства на счет-эскроу денежных средств в любом размере до государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанных действий (в том числе возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение пяти календарных дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора в связи с ненадлежащим исполнением Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены настоящего договора, а также в случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства при условии надлежащего исполнения Застройщиком предусмотренных настоящим Договором обязательств, Участник долевого строительства за счет собственных средств обязан оплатить Застройщику штраф в размере 15 (пятнадцать) процентов от Цены договора в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора, если соглашением Сторон не будет определен иной срок.

8.3. При невыполнении Участником долевого строительства обязательств, установленных в п. 3.2. Договора и соответствующих условий, установленных Договором, обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства не считаются просроченными. При этом Застройщик не несет ответственность за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

8.4. В случае нарушения обязанности по п. 4.1.4 Договора и соответствующих условий Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

8.5. Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору после ввода Объекта в эксплуатацию третьему лицу является основанием для продления срока исполнения обязательства Застройщиком в соответствии с п.4 ст.8 Федерального закона № 214-ФЗ. В указанном случае Застройщик обязан направить Новому участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче в течение 45 (сорока пяти) календарных дней с даты получения оригинала договора уступки в соответствии с п. 4.1.2 Договора.

Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору после **30.05.2026** третьему лицу является основанием для продления срока исполнения обязательства Застройщиком по передаче Объекта долевого строительства Новому участнику долевого строительства на два календарных месяца с даты получения оригинала договора уступки в соответствии с п.4.1.2. Договора.

8.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения сообщения о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактического исполнения Участником долевого строительства обязательства, что соответствует дате документа о передаче Объекта долевого строительства (дата акта приема-передачи, либо дата Одностороннего акта о передаче) от цены Договора за каждый день просрочки.

8.7. Суммы штрафных санкций (пени, штрафы), суммы убытков, подлежащих уплате/возмещению Участником долевого строительства, уплачиваются/возмещаются за счет собственных денежных средств ООО УК «Альфа-Капитал».

## 9. Обстоятельства непреодолимой силы

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

9.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору вследствие наступления вышеперечисленных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

9.3. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создалась невозможность исполнения обязательств вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, влечет за собой утрату для этой Стороны права ссылаться на такие обстоятельства в качестве оснований, освобождающих ее от ответственности по Договору.



9.4. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 1 (Одного) месяца, Стороны вправе расторгнуть Договор, предварительно урегулировав все спорные вопросы. В этом случае Стороны создают комиссию для рассмотрения своих финансовых взаимоотношений, состоящую из равного количества полномочных представителей обеих Сторон.

#### 10. Дополнительные условия

10.1. По окончании строительства Объекту долевого строительства будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ. Площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению в соответствии с данными Технического плана. Почтовый адрес Объекта, номера Объекта долевого строительства и площадь Объекта долевого строительства по данным Технического плана указываются в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе одностороннем Акте приема-передачи Объекта долевого строительства, составленном Застройщиком).

10.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком) несет Застройщик.

10.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ.

#### 11. Заключительные положения

11.1. Участник долевого строительства за свой счет осуществляет мероприятия, необходимые для государственной регистрации уступки права требования по Договору, а также права собственности и любых иных связанных с Договором регистрационных действий в отношении Объекта долевого строительства Участника долевого строительства.

11.2. Стороны соглашаются с тем, что сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче направляется Застройщиком Участнику долевого строительства в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в Договоре почтовому адресу или могут быть вручены Участнику долевого строительства лично под расписку. При этом, датой получения такого сообщения является:

день передачи сообщения Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку;

день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если сообщение отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника долевого строительства.

Застройщик вправе направить такое сообщение, составленное в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика, по адресу электронной почты Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре. При этом, датой получения такого сообщения является день отправки сообщения по электронной почте.

Застройщик вправе дополнительно направить такое сообщение Участнику долевого строительства посредством отправки СМС-сообщения на номер телефона Участника долевого строительства, указанные в разделе 12 настоящего Договора.

11.2.1. Стороны договорились о том, что сообщения/уведомления/письма по настоящему Договору, в т.ч. уведомления/сообщения/письма в адрес Участника долевого строительства об устранении замечаний и о необходимости приёма Объекта долевого строительства (за исключением сообщения, указанного в п.11.2. настоящего Договора) считаются надлежащими в случае направления их Застройщиком Участнику долевого строительства посредством электронной почты, а также посредством отправки СМС-сообщений на номер телефона Участника долевого строительства, указанные в разделе 12 настоящего Договора. При этом риск неполучения/несвоевременного ознакомления с таким уведомлением/сообщением/письмом лежит на Участнике долевого строительства.

11.2.2. Уведомления (сообщения, письма), указанные в п.п.11.2.,11.2.1. настоящего Договора, по усмотрению Застройщика и при наличии технической возможности могут быть составлены Застройщиком в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика.

11.3. В случае изменения адреса или других реквизитов (в том числе банковских) Участник долевого строительства обязан в десятидневный срок с даты соответствующих изменений письменно уведомить об этом Застройщика. В случае не уведомления Застройщик считается надлежащим образом исполнившим свои обязательства по отношению к Участнику долевого строительства, в том числе в части почтовых уведомлений, направленных по адресу, указанному в разделе 12 настоящего Договора.

При этом, Стороны пришли к соглашению, что в случае изменения места нахождения Застройщика, внесение изменений в настоящий Договор не требуется. Новое местонахождение Застройщика указывается в проектной декларации и информации о застройщике, размещенных на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф/>.

В случае получения Участником долевого строительства сообщения от Застройщика о необходимости предоставления сведений о банковских реквизитах для осуществления денежных расчетов, Участник долевого строительства обязуется предоставить указанные сведения в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения запроса. При этом, Участник долевого строительства несет ответственность за достоверность, правильность и актуальность предоставляемых им сведений.



11.4. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводит к изменению цены Договора за исключением случаев, предусмотренных в Договоре.

11.5. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Объекте и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов и других помещений жилого помещения (Квартиры) может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

Участник долевого строительства дает свое согласие на внесение изменений в проектную документацию, включая рабочую документацию, стандарты Застройщика, в том числе, но не ограничиваясь, в стандарт отделки помещений Застройщика.

11.6. Участник долевого строительства дает свое согласие на последующий залог земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, по договорам с кредитными учреждениями (в том числе для целей осуществления проектного финансирования) и иным договорам, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, на котором осуществляется строительство Объекта.

Характеристики земельного участка, указанные в п. 1.1. Договора могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Объекта.

Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на последующее (до и/или после ввода Объекта в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, когда такое изменение связано с разделом земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник долевого строительства дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ.

Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, включая раздел земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора и/или выдел из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договор, иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, а также на регистрацию права собственности Застройщика на вновь образованные земельные участки.

Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу согласие Участника долевого строительства сохраняет силу, получение нового согласия Нового участника долевого строительства не требуется.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику производить замену предмета залога (земельного участка, указанного в п.п. 1.1 Договора), при этом оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору о замене предмета залога не требуется.

Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, залог вновь образованного земельного участка на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора, не возникает.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на изменение вида разрешенного использования вновь образованного земельного участка на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на отчуждение вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, а также на передачу такого вновь образованного земельного участка в аренду, распоряжение или обременение Застройщиком такого земельного участка иным образом.

11.6.1 Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу не прекращает и не отменяет согласия Участника долевого строительства на изменение характеристик земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, на изменение предмета залога в отношении земельного участка, и иных согласий Участника долевого строительства, указанных в п.11.6 Договора. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу положения п.11.6 Договора распространяются на Нового Участника долевого строительства.



11.6.2 Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора подтверждает, что уведомлен о нахождении вблизи Объекта аэродромов Московской зоны воздушного движения, в связи с чем возможно шумовое воздействие от полетов воздушных судов на территорию размещения Объекта.

11.6.3 Участник долевого строительства путем подписания настоящего Договора выражает свое согласие на передачу внутридомовых и/или внутриплощадочных и/или внешних инженерных сетей, коммуникаций и иных необходимых объектов инфраструктуры (в т.ч. сетей и оборудования связи, оборудования и систем контроля управления доступом, домофонной связи и видеонаблюдения), построенных Застройщиком или иным лицом, в том числе специализированными организациями, за свой счет без привлечения средств участников долевого строительства в составе Объекта, в собственность ресурсоснабжающих/эксплуатирующих организаций, иных лиц, в том числе, специализированных организаций, построивших за свой счет без привлечения средств участников долевого строительства указанные выше сети и коммуникации, а также передачу на баланс указанным соответствующим лицам, в том числе, специализированным организациям, в том числе на безвозмездной основе.

Внешние, внутридомовые и/или внутриплощадочные инженерные сети, коммуникации и иные необходимые объекты инфраструктуры (в т.ч. сети и оборудование связи, оборудование и системы контроля управления доступом, домофонной связи и видеонаблюдения), построенные Застройщиком или иным лицом в том числе, специализированными организациями, за свой счет без привлечения средств участников долевого строительства в составе Объекта, не являются Общим имуществом Объекта и могут быть переданы Застройщиком в собственность ресурсоснабжающих/эксплуатирующих организаций, а также на баланс соответствующим специализированным организациям, в том числе на безвозмездной основе, без согласия на это Участника долевого строительства.

11.7. Настоящим Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных (в том числе: фамилия, имя, отчество Участника долевого строительства, пол, место и дата рождения, паспортные данные (в том числе, серия, номер паспорта, кем и когда выдан, код подразделения), гражданство, адрес регистрации, почтовый адрес, контактные телефоны (основной и дополнительный), адрес электронной почты, данные о документах-основаниях приобретения прав на Объект долевого строительства (номер, дата и наименование сторон договора участия в долевом строительстве, номер, дата и наименование сторон договора уступки прав по договору долевого участия, номер, дата и наименование сторон Акта о приеме-передачи Объекта долевого строительства)) в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору и положений действующего законодательства РФ.

Участник долевого строительства, как субъект персональных данных дает согласие на совершение Застройщиком в качестве оператора персональных данных любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, а также передачу (предоставление) персональных данных страховой организации (обществу взаимного страхования), осуществляющей страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору, управляющей компании, а также органу, осуществляющему государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, и, при необходимости, иным организациям и государственным органам и органам местного самоуправления, с использованием баз данных, находящихся на территории Российской Федерации. Участник долевого строительства дает свое согласие на получение от Застройщика информационных и рекламных смс-сообщений по телефонам, указанным в Договоре.

Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение 7 (Семи) лет с даты его предоставления.

В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным Новым Участником долевого строительства.

11.8. На момент заключения Договора Застройщиком не заключен договор с другим лицом, кроме Участника долевого строительства, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этого лица на Объект долевого строительства.

11.9. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение суда в соответствии с действующим законодательством РФ с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий – в течение 1 (Одного) месяца с момента получения.

11.10. Каждая из сторон Договора обязуется рассматривать и принимать письменные решения в связи с обращениями другой стороны Договора, срок для рассмотрения и ответа Участника долевого строительства на обращения Застройщика пять рабочих дней, срок для рассмотрения и ответа Застройщика на обращение Участника долевого строительства 30 календарных дней, если иные сроки не установлены действующим законодательством РФ.

11.11. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

11.12. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства подтверждает, что перед подписанием настоящего Договора ознакомился с проектной декларацией и документами на строительство Объекта, местоположением Объекта с учётом окружающей обстановки, в связи с чем ему известны и понятны описание Объекта, его основные характеристики, включая состав и описание имущества. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает

заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, ч него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка).

11.13. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах: один экземпляр для Застройщика, один для Участника долевого строительства, один экземпляр для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

### 12. Адреса и реквизиты Сторон

#### Застройщик

**ООО «СЗ «Самолет-Томлино»**  
 Юридический адрес: 140060, Московская область, город Люберцы, пос. Мирный, ул. Пограничная, д. 33, оф. 6  
 Фактический адрес: 140060, Московская область, город Люберцы, пос. Мирный, ул. Пограничная, д. 33, оф. 6  
 ОГРН 1165027054059  
 ИНН 5027240182, КПП 502701001,  
 в ПАО БАНК ВТБ  
 к/с 30101810700000000187  
 БИК 044525187

#### Участник долевого строительства

Юридический адрес 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1  
 ОГРН 1027739292283  
 ИНН/КПП 7728142469/ 770301001  
 р/с 40701810401850003069 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва  
 к/с 30101810200000000593  
 БИК 044525593

### 13. Подписи Сторон

Подписывая настоящий договор Стороны согласовывают все условия, содержащиеся как в самом Договоре, так в Приложениях № 1, 2, 3 к нему, и подтверждают, что проставление отдельных подписей под каждым приложением Договору не требуется.

  
 Представитель по доверенности  
**Есенчук**



  
 Представитель по доверенности  
**Н.Н.Антипов**





**Приложение № 1  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.**

**1.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Топкино «Жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Топкино, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом лоджий, балконов, террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других помещений в соответствии с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Номер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	1	4	26	Июск	32,02	32,02	10,26	0,00	2	161 930,08	5 185 091,50
№ 6.3	1	6	54	Июск	37,95	37,95	17,55	0,00	6	154 990,42	5 881 886,62
№ 6.3	1	8	73	Июск	35,22	34,59	15,09	0,63	1	164 570,74	5 796 181,52
№ 6.3	1	9	86	Июск	32,02	32,02	10,26	0,00	2	163 870,48	5 247 132,91
№ 6.3	1	10	97	Июск	34,59	34,59	15,09	0,00	1	160 814,30	5 562 566,56
№ 6.3	1	10	108	2июск(Е)	33,19	32,56	22,27	0,63	12	171 734,93	5 699 882,21
№ 6.3	1	11	109	Июск	34,59	34,59	15,09	0,00	1	161 194,10	5 575 703,84
№ 6.3	1	11	111	2июск(Е)	40,43	40,43	27,53	0,00	3	169 198,48	6 840 694,48
№ 6.3	1	12	124	2июск(Е)	40,43	40,43	27,53	0,00	4	167 959,18	6 790 589,59
№ 6.3	1	13	137	2июск(Е)	53,50	53,50	29,62	0,00	5	156 351,83	8 364 823,15
№ 6.3	1	13	138	Июск	37,95	37,95	17,55	0,00	6	157 442,92	5 974 959,00
№ 6.3	1	17	182	Июск	32,02	32,02	10,26	0,00	2	166 196,98	5 321 627,44
№ 6.3	2	6	245	2июск(Е)	60,06	60,06	38,35	0,00	5	155 889,06	9 362 696,78
№ 6.3	2	8	274	2июск(Е)	34,31	34,31	20,00	0,00	10	163 860,35	5 622 048,53
№ 6.3	2	9	287	2июск(Е)	53,71	53,71	25,79	0,00	11	160 093,08	8 598 599,27
№ 6.3	2	11	302	Студия	25,40	25,40	13,07	0,00	2	182 369,85	4 632 194,25
№ 6.3	2	12	315	Студия	25,40	25,40	13,07	0,00	3	182 283,45	4 629 999,69
№ 6.3	2	13	336	2июск	77,82	77,82	41,22	0,00	12	133 949,61	10 423 958,99
№ 6.3	2	14	344	2июск	51,39	51,39	27,75	0,00	8	157 513,89	8 094 638,74
№ 6.3	2	15	350	Студия	25,40	25,40	13,07	0,00	2	183 567,75	4 662 620,91
№ 6.3	2	17	381	Студия	21,75	21,75	10,88	0,00	9	187 587,53	4 080 028,81
№ 6.3	3	4	398	2июск(Е)	35,05	34,42	20,01	0,63	4	164 536,70	5 767 011,26
№ 6.3	3	6	407	Июск	36,59	35,96	10,81	0,63	3	160 825,95	5 884 621,56
№ 6.3	3	8	418	2июск(Е)	35,05	34,42	20,01	0,63	4	166 109,90	5 822 151,92
№ 6.3	3	9	421	Студия	21,72	21,72	10,85	0,00	2	186 327,43	4 047 031,71
№ 6.3	3	10	425	2июск	56,72	56,72	28,73	0,00	1	154 565,54	8 766 957,56
№ 6.3	3	10	428	2июск	34,42	34,42	20,01	0,00	4	162 355,28	5 588 268,82
№ 6.3	3	13	440	2июск	56,72	56,72	28,73	0,00	1	155 526,74	8 821 476,80
№ 6.3	3	13	441	Студия	21,72	21,72	10,85	0,00	2	187 900,63	4 081 201,61
№ 6.3	3	13	442	Июск	35,96	35,96	10,81	0,00	3	158 871,59	5 713 022,44
№ 6.3	3	13	444	2июск	77,81	77,81	41,12	0,00	5	136 251,35 Р	10 601 717,41
Итого: 31 квартиры					1 230,91						197 441 295,69



Знак «с» в типе помещения (столбец 5) обозначает студию.

**ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ  
Объекта (Многоквартирного жилого дома №6.3)**

15	16
Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Жилой многоквартирный дом
Назначение	Жилое
Этажность	17 этажей + 1 подземный
Общая площадь	29 420,89
Материал наружных стен	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	Железобетонные
Класс энергоэффективности	А
Сейсмостойкость	5 и менее баллов

Класс энергоэффективности Объекта, устанавливаемый органом государственного строительного надзора в заключении о соответствии построенного, реконструированного, прошедшего капитальный ремонт многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и/или энергетическому паспорту многоквартирного дома может отличаться от указанного в Договоре. Изменение класса энергоэффективности Объекта не является существенным изменением характеристик Объекта долевого строительства.

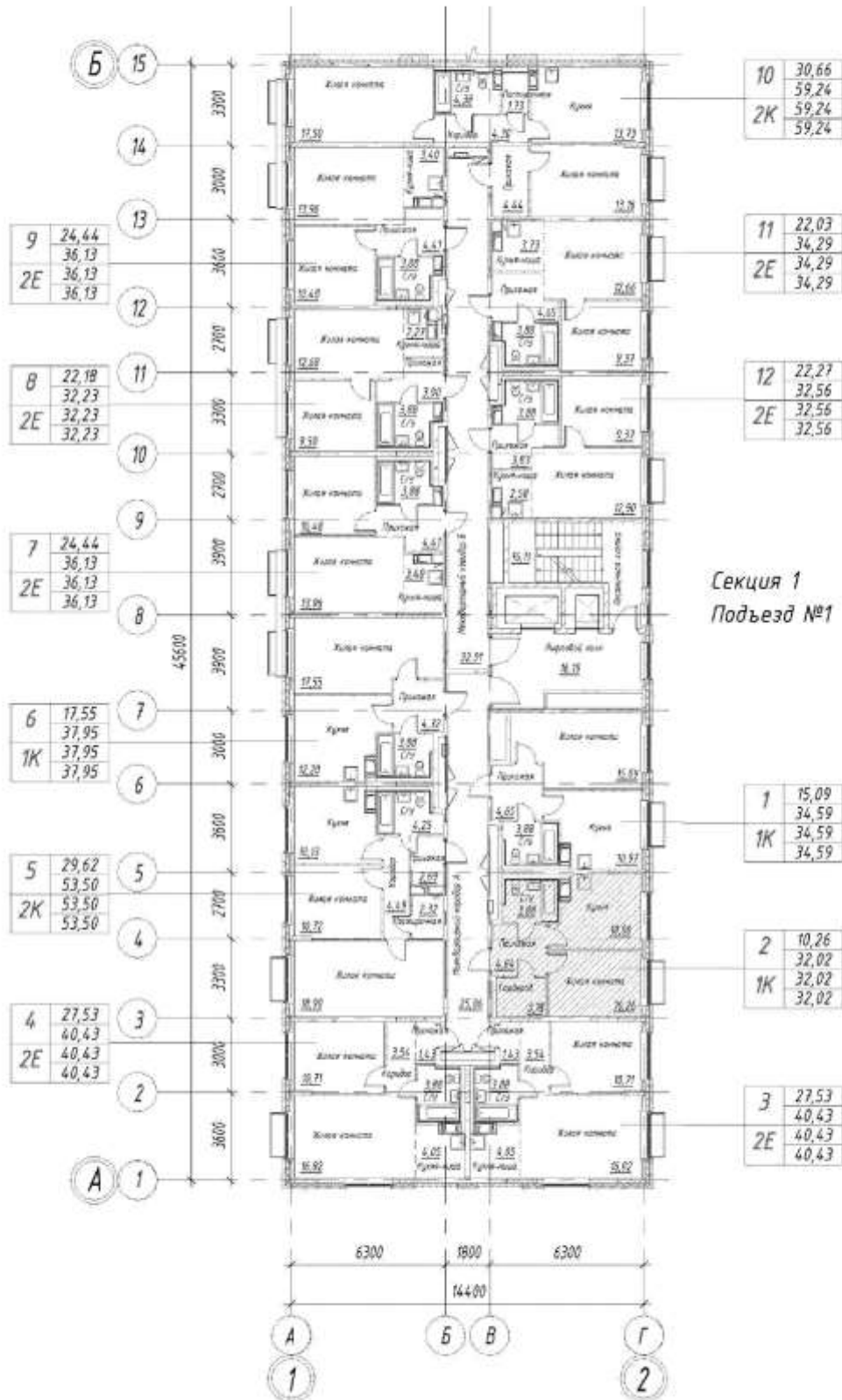
**Приложение №2.1  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.**

Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Томпильно «Жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Томпильно, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений в соответствии с п.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Номер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3.	1	4	26	Июль	32,02	32,02	10,26	0,00	2	161 930,08	5 185 001,30

**Описание частей Объекта долевого строительства**

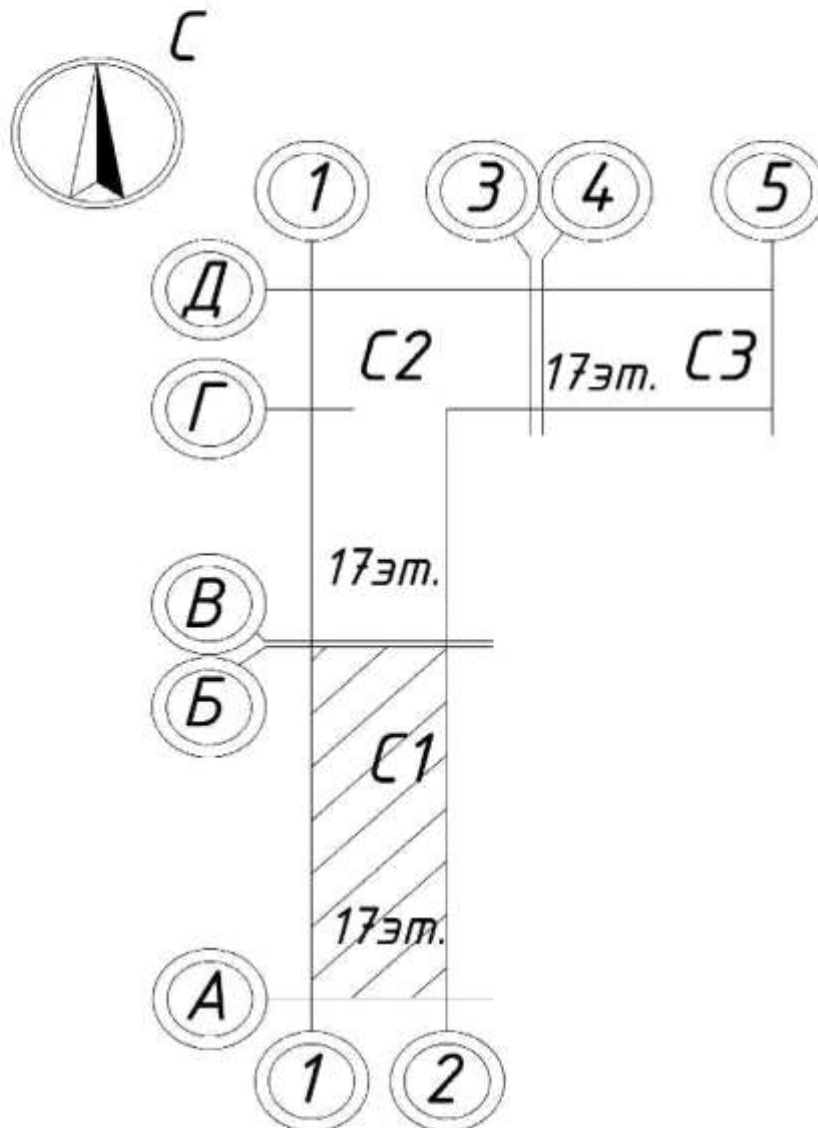
Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
Жилая комната_1	10,26
Кухня_1	10,06
Прихожая_1	4,64
С/У_1	3,88
Гардероб_1	3,18

2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства



2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3





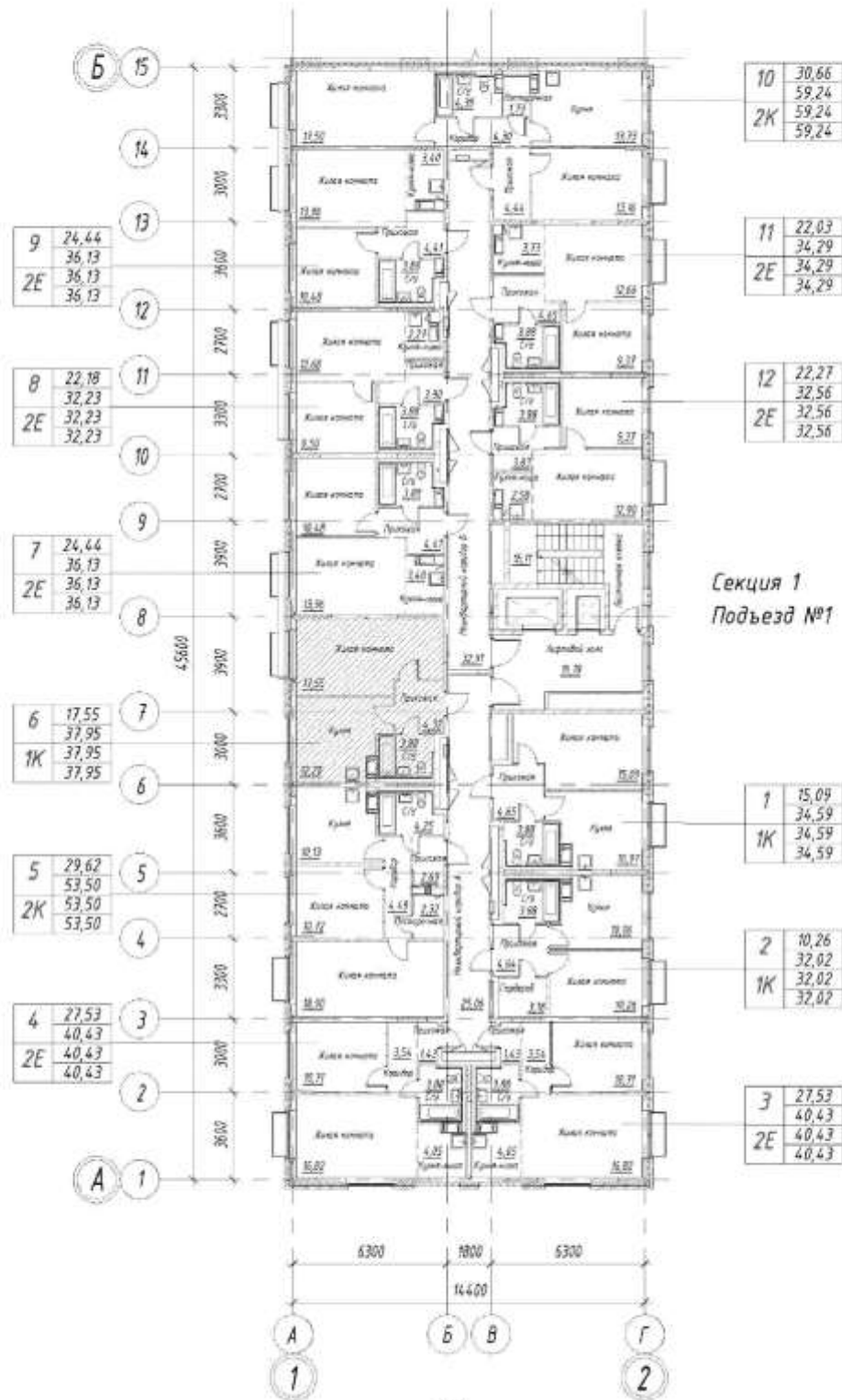
**Приложение №2.2  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.**

Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Топкино «Жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Топкино, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением поправочных коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений в соответствии с п.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением поправочных коэффициентов, кв.м.	Площадь Квартира на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	1	6	54	Панель	37,95	37,95	17,55	0,00	6	154 990,42	5 881 886,62

**Описание частей Объекта долевого строительства**

Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
Жилая комната_1	17,55
Кухня_1	12,20
Прихожая_1	4,32
С/У_1	3,88

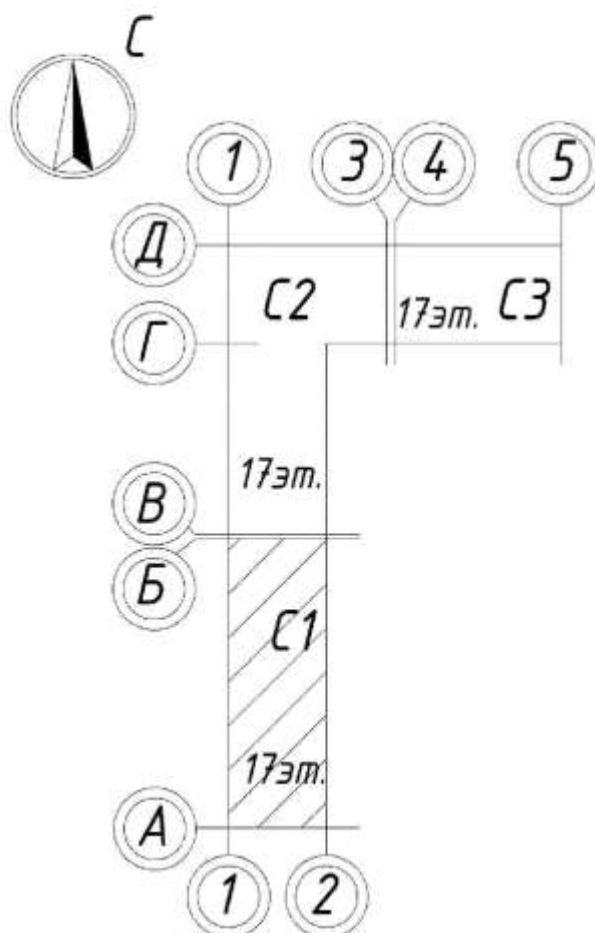
2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства



2.2.

2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3



**Приложение №2.3  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.**

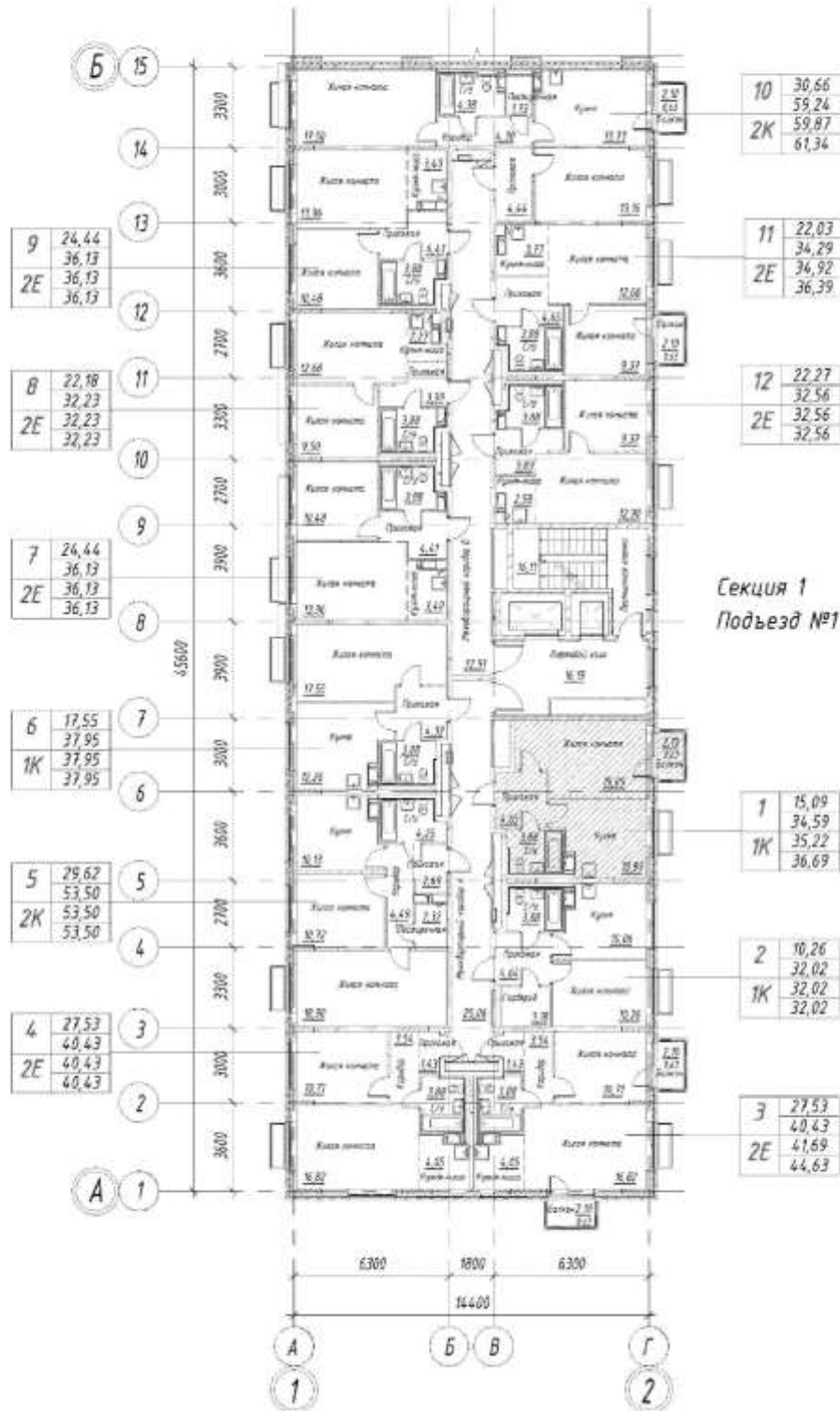
Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Тольяново «Жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Тольяново, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответстви с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Номер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	1	8	73	Газов	35,22	34,59	15,09	0,63	1	164 570,74	5 796 181,52

**Описание частей Объекта долевого строительства**

Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
Жилая комната_1	15,09
Кухня_1	10,97
Прихожая_1	4,65
С/У_1	3,88
Балкон_1	0,63

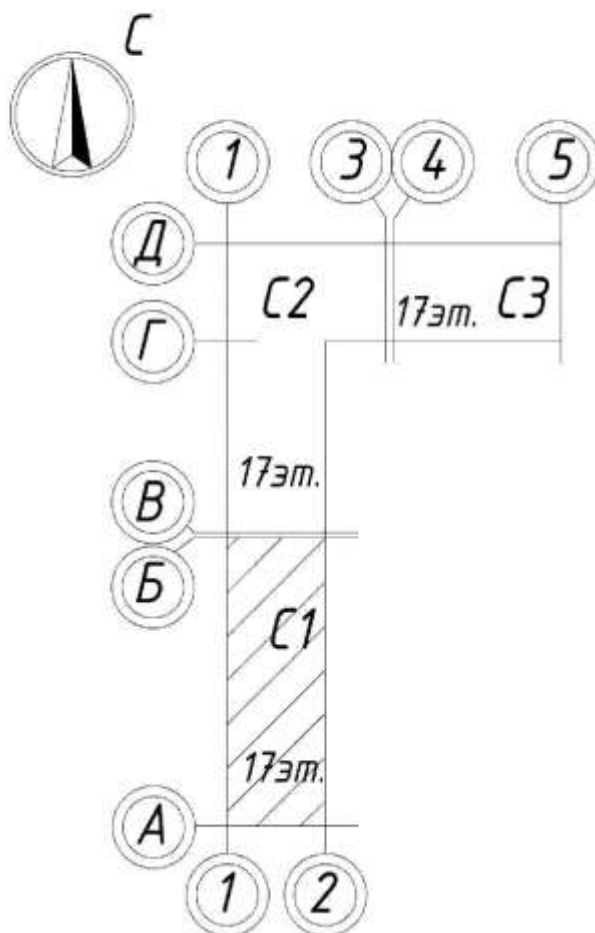


2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства



2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3



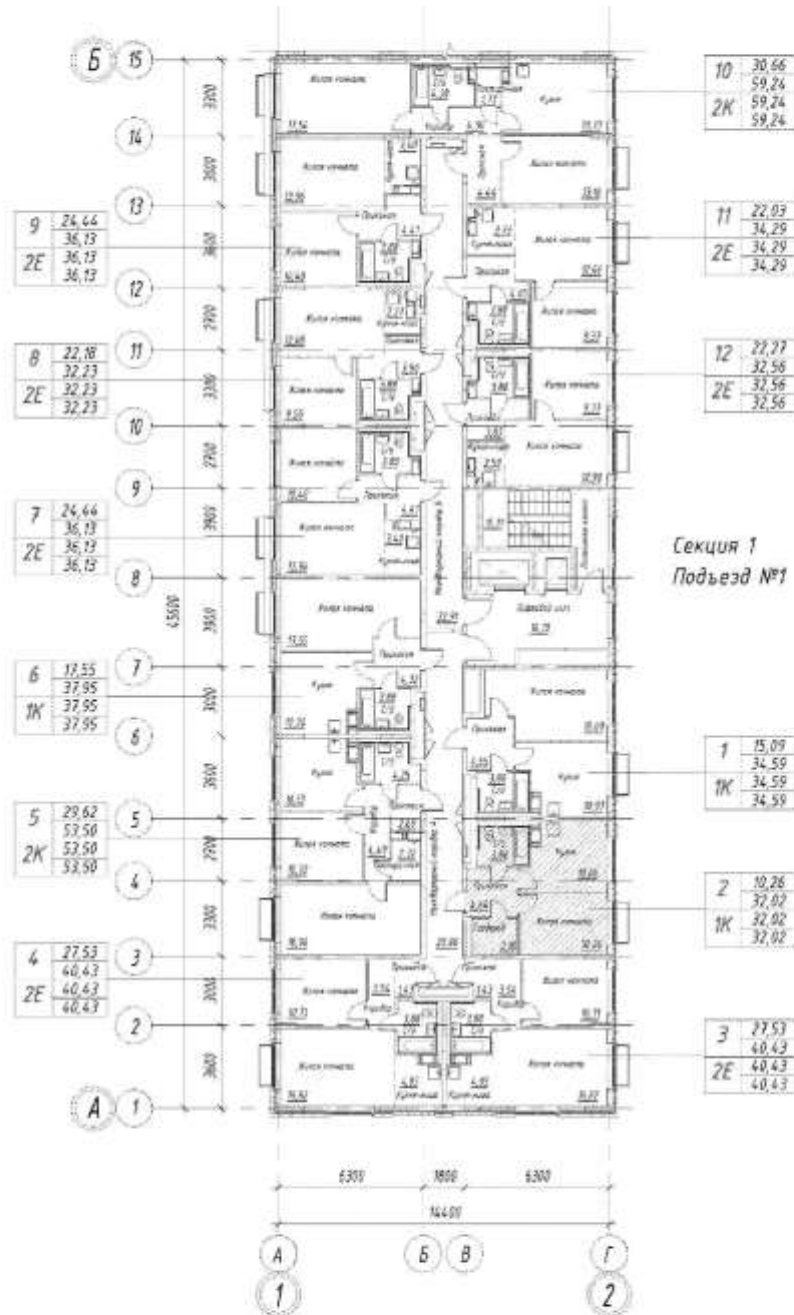
**Приложение №2.4  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.**

Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Троицкое «Жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Троицкое, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответстви с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Номер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	1	9	86	Газб	32,02	32,02	10,26	0,00	2	163 870,48	5 247 132,91

**Описание частей Объекта долевого строительства**

Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
Жилая комната_1	10,26
Кухня_1	10,06
Прихожая_1	4,64
С/У_1	3,88
Гардероб_1	3,18

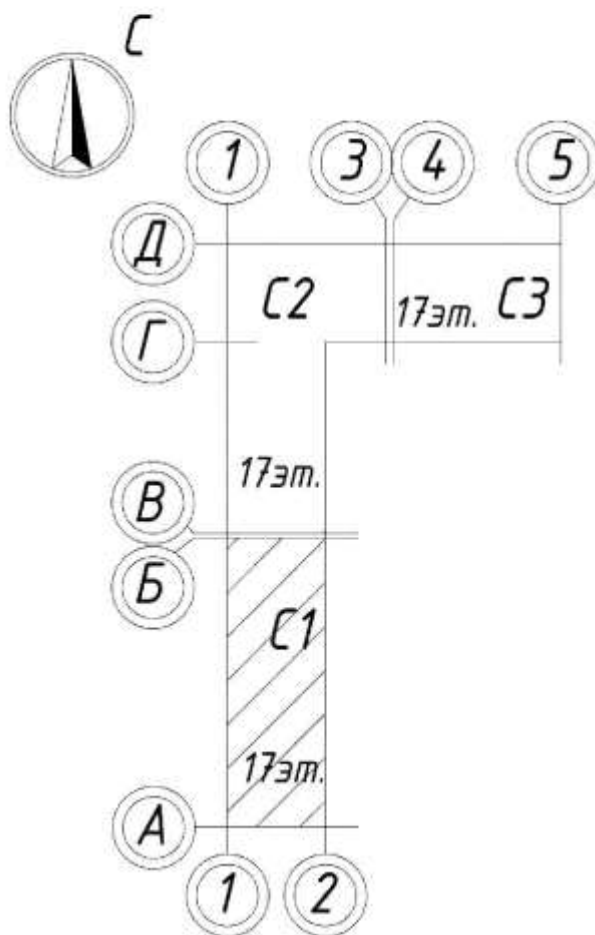
2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства





2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3



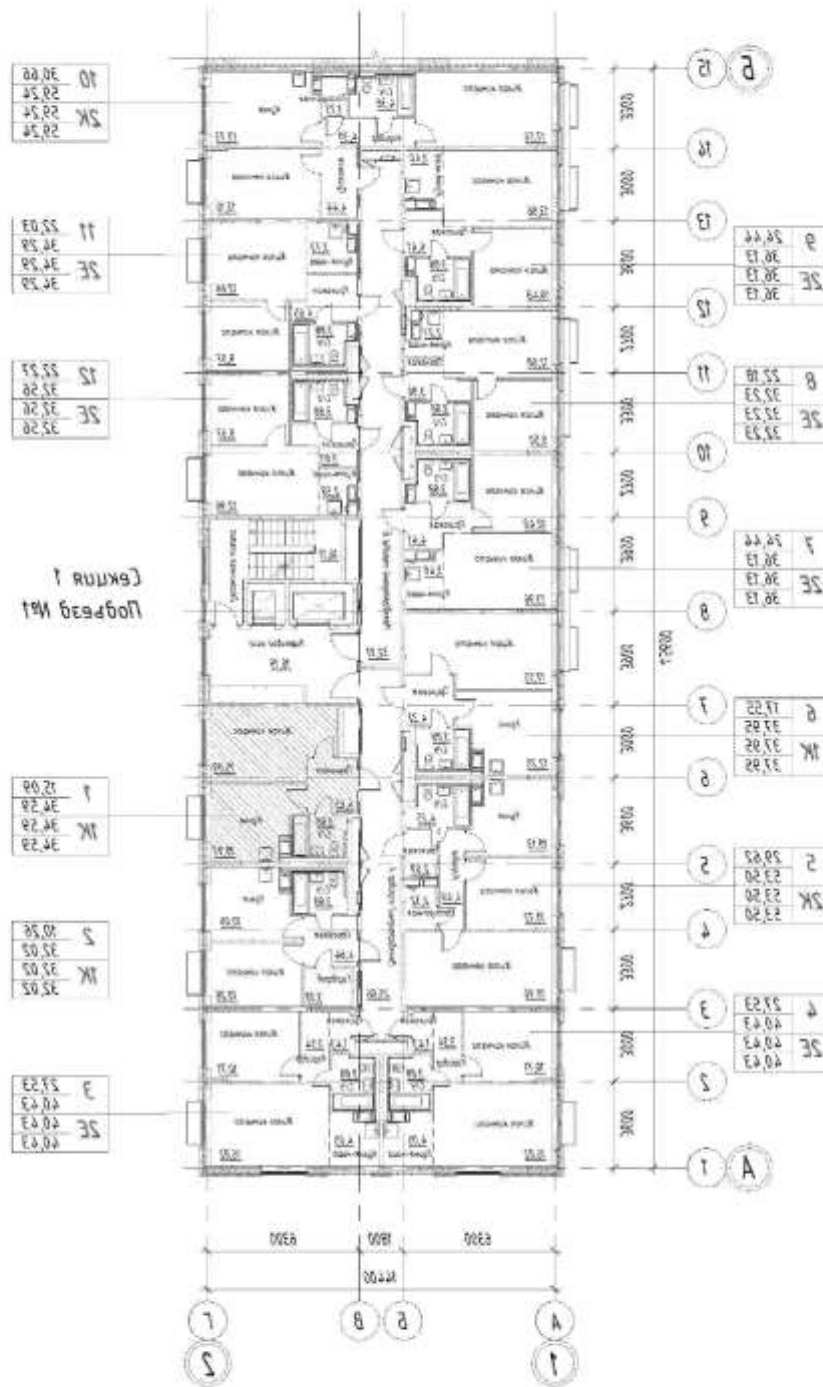
**Приложение №2.5**  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.

Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Топкино «Жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Топкино, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответстви с п.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Помер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	1	10	97	Газов	34,59	34,59	15,09	0,00	1	160 814,30	5 562 566,56

**Описание частей Объекта долевого строительства**

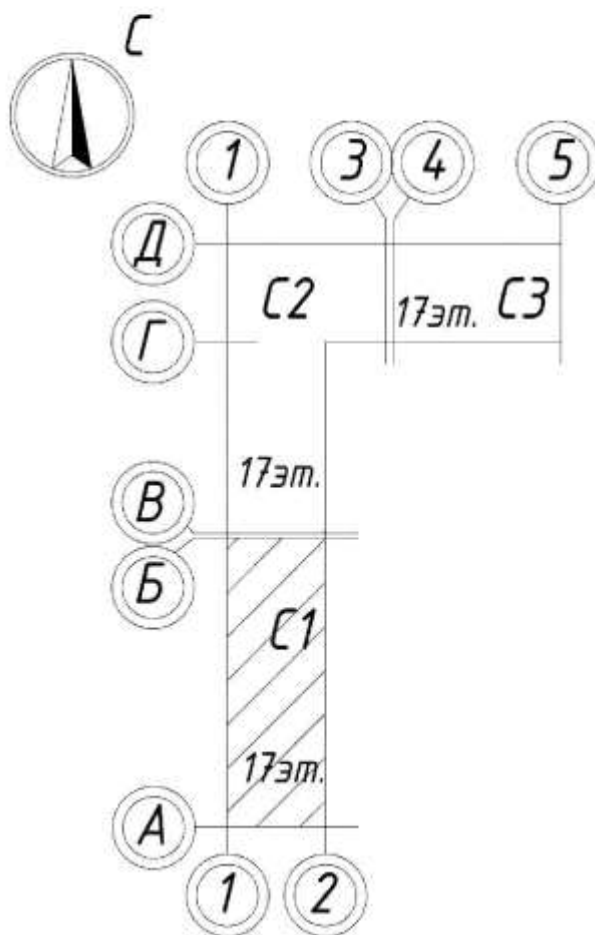
Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
Жилая комната_1	15,09
Кухня_1	10,97
Прихожая_1	4,65
С/У_1	3,88

2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства



2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3





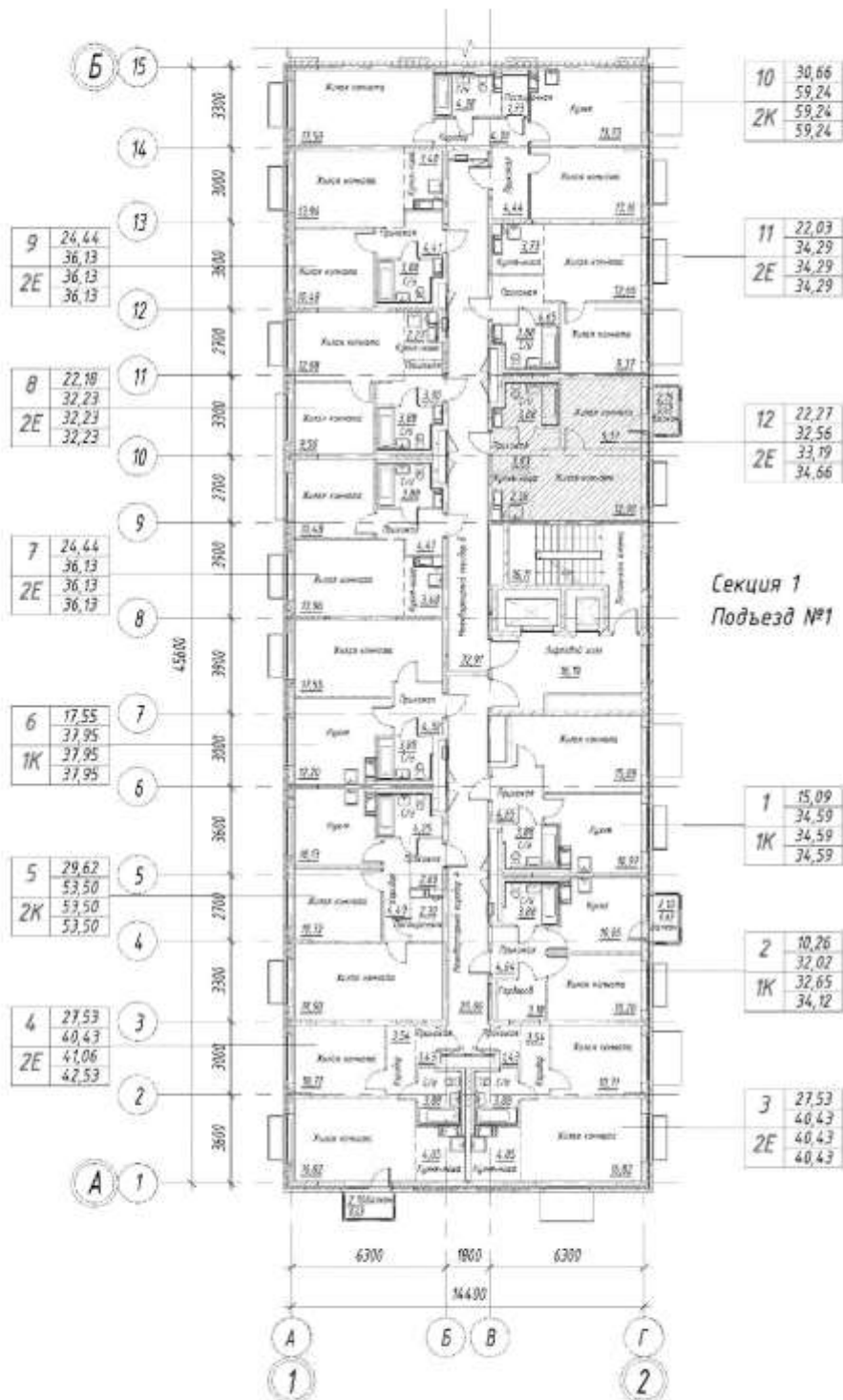
**Приложение №2.6**  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.

Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Троицкое «Жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Троицкое, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответстви с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Помер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	1	10	108	2квн(Е)	33,19	32,56	22,27	0,63	12	171 734,03	5 699 882,21

**Описание частей Объекта долевого строительства**

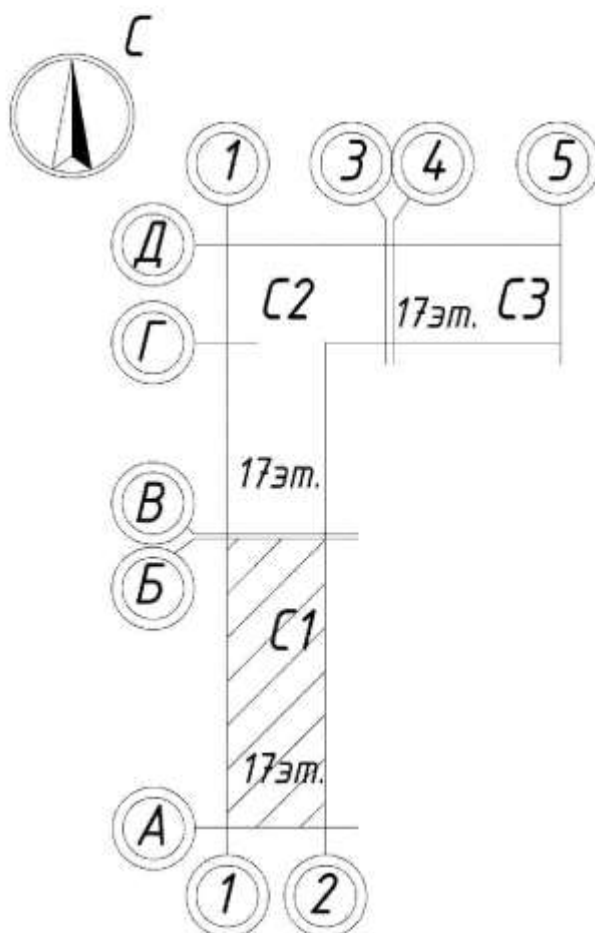
Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
Жилая комната_1	12,90
Жилая комната_2	9,37
С/У_1	3,88
Прихожая_1	3,83
Кухня-ниша_1	2,58
Балкон_1	0,63

2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства



2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3



**Приложение №2.7  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.**

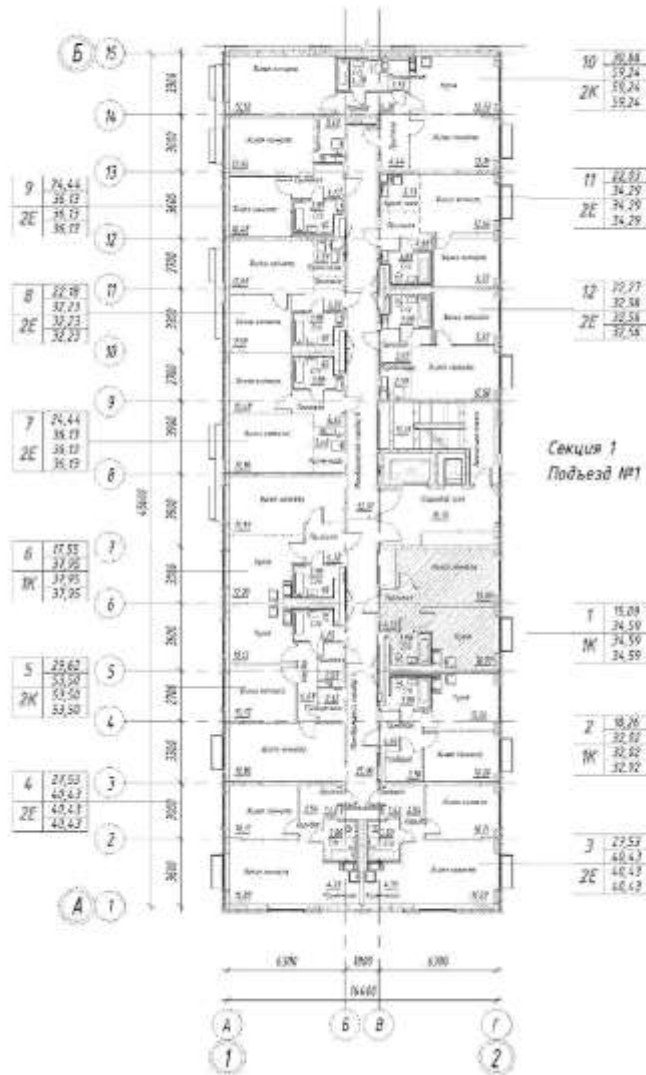
Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Тонишино «Жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Тонишино, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений в соответствии с п.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Помер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	1	11	109	Газов	34,59	34,59	15,09	0,00	1	161 194,10	5 575 703,84

**Описание частей Объекта долевого строительства**

Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
Жилая комната_1	15,09
Кухня_1	10,97
Прихожая_1	4,65
С/У_1	3,88

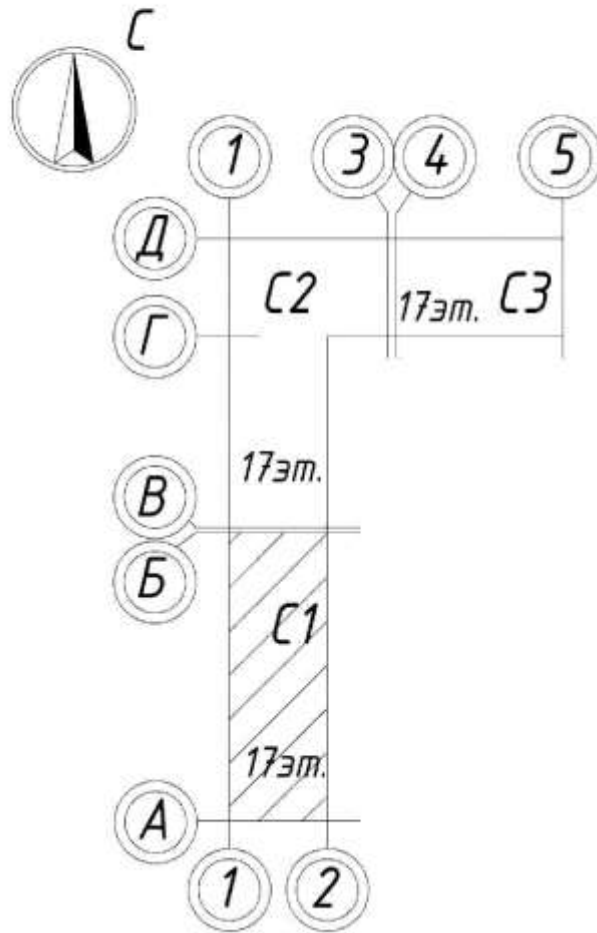


2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства



2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3



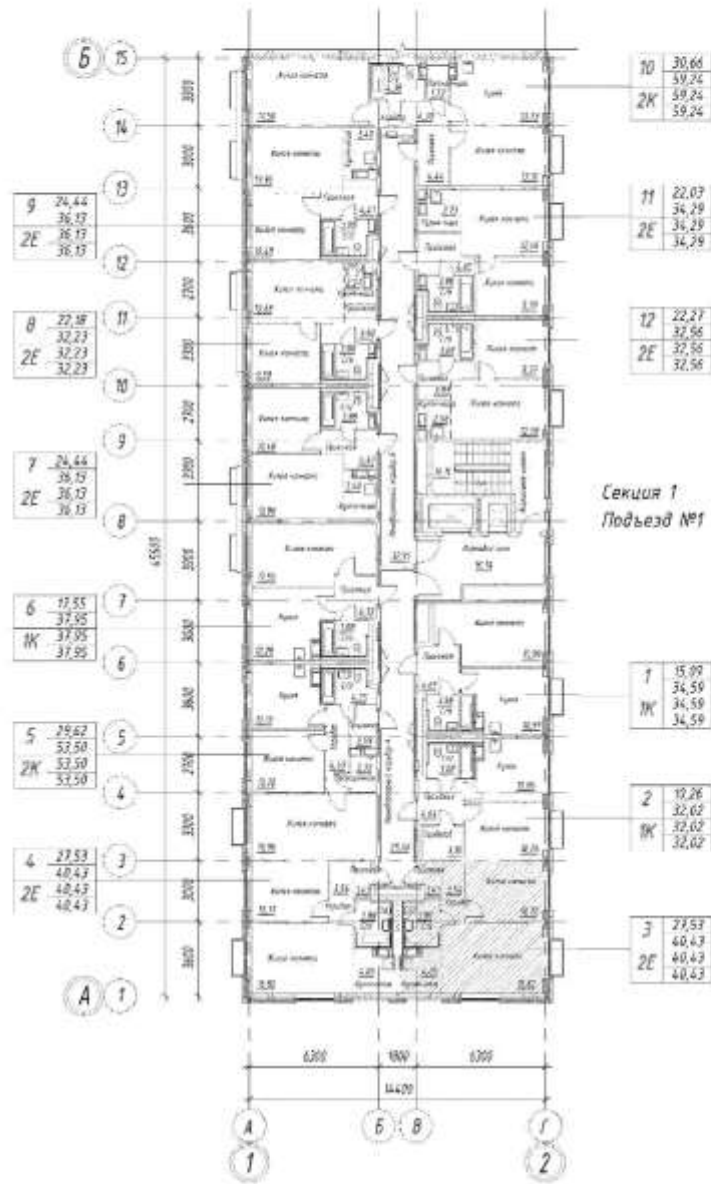
**Приложение №2.8  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.**

Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Топкино «Жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Топкино, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений в соответствии с п.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Номер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	1	11	111	2квн(Е)	40,43	40,43	27,53	0,00	3	169 198,48	6 840 694,48

**Описание частей Объекта долевого строительства**

Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
Жилая комната_1	16,82
Жилая комната_2	10,71
Кухня-ниша_1	4,05
С/У_1	3,88
Коридор_1	3,54
Прихожая_1	1,43

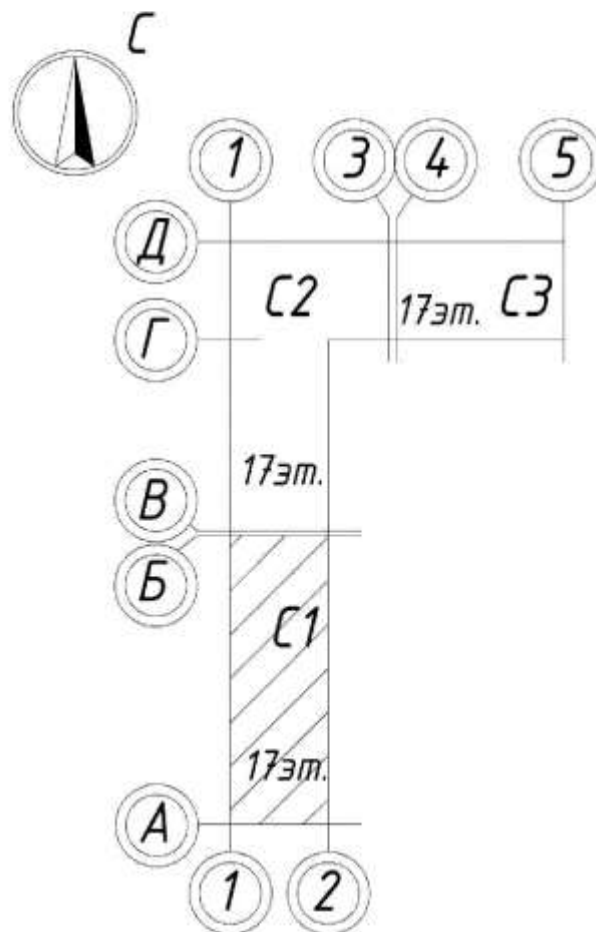
2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства





2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3



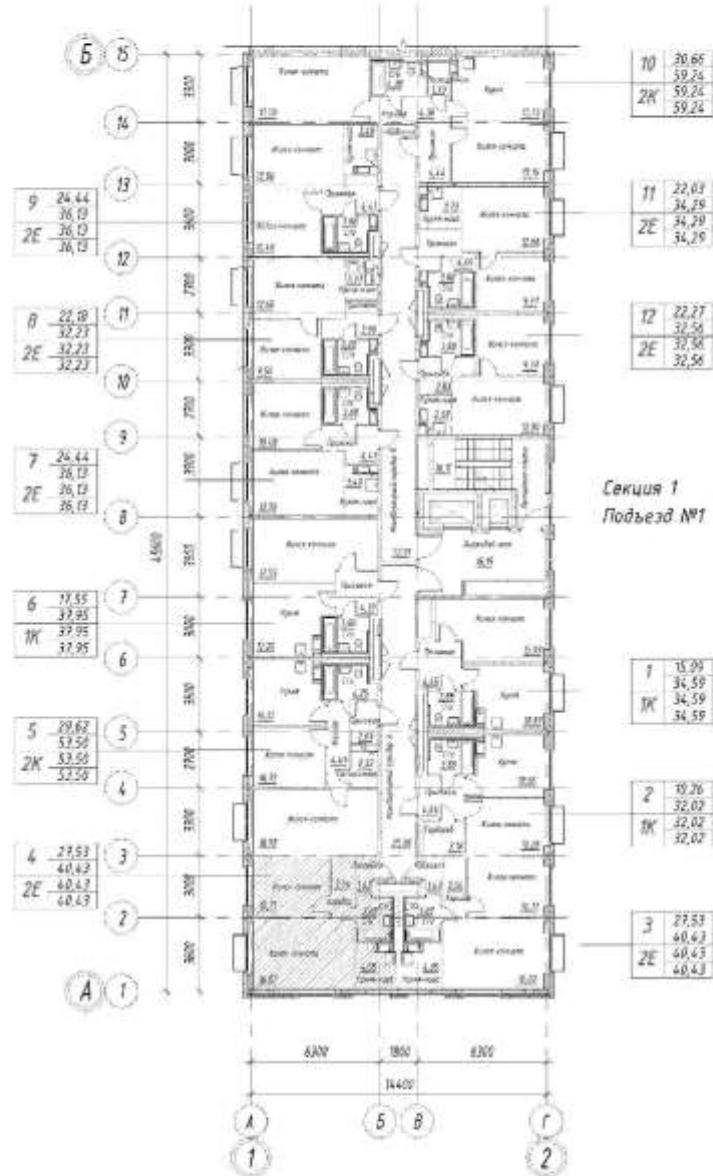
**Приложение №2.9**  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.

Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Топкино «Жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Топкино, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений в соответствии с п.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Помер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	1	12	124	2квн(Е)	40,43	40,43	27,53	0,00	4	167 959,18	6 790 589,59

**Описание частей Объекта долевого строительства**

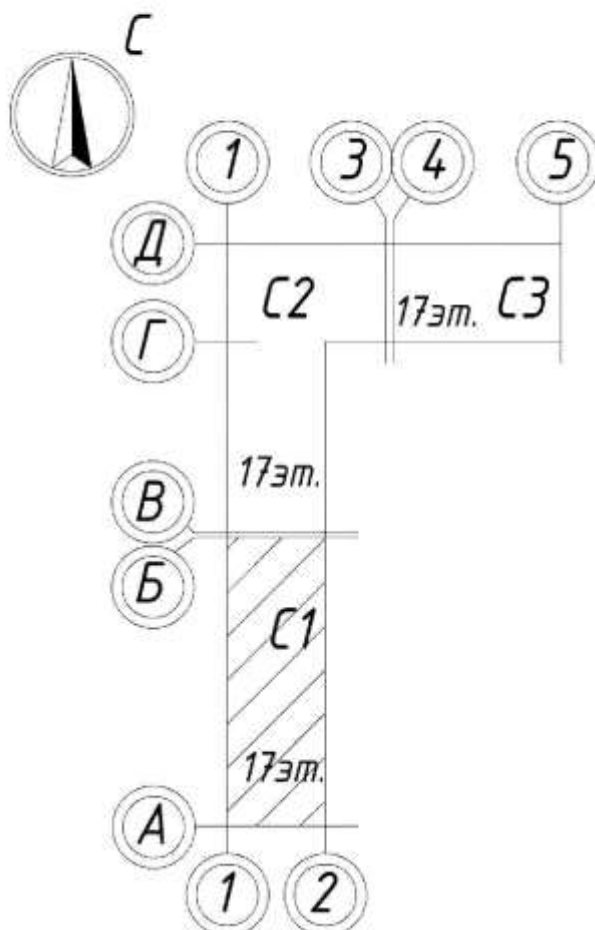
Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
Жилая комната_1	16,82
Жилая комната_2	10,71
Кухня-ниша_1	4,05
С/У_1	3,88
Коридор_1	3,54
Прихожая_1	1,43

2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства



2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3





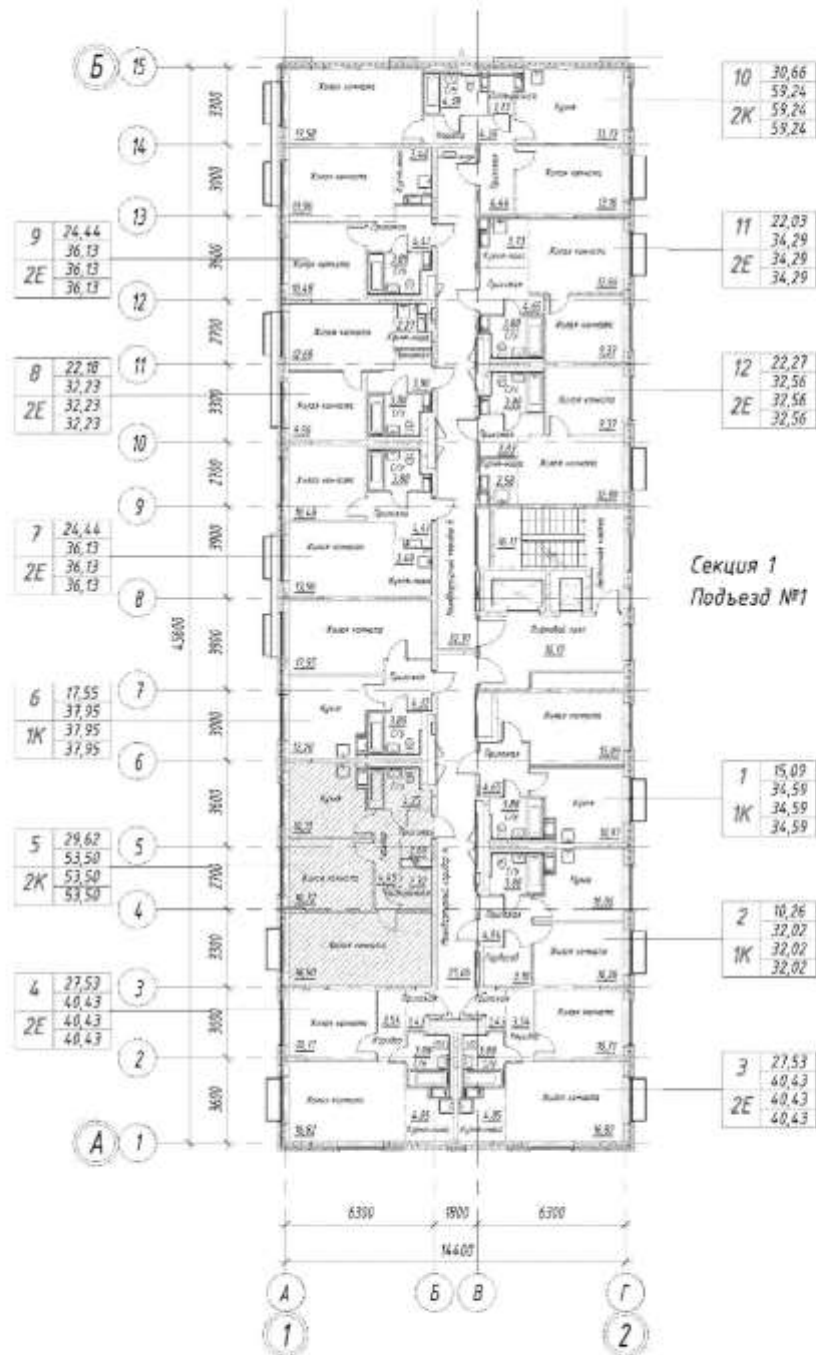
**Приложение №2.10  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.**

Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Топкино «Жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Топкино, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений в соответствии с п.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Помер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	1	13	137	2кв(Е)	53,50	53,50	29,62	0,00	5	156 351,83	8 364 823,15

**Описание частей Объекта долевого строительства**

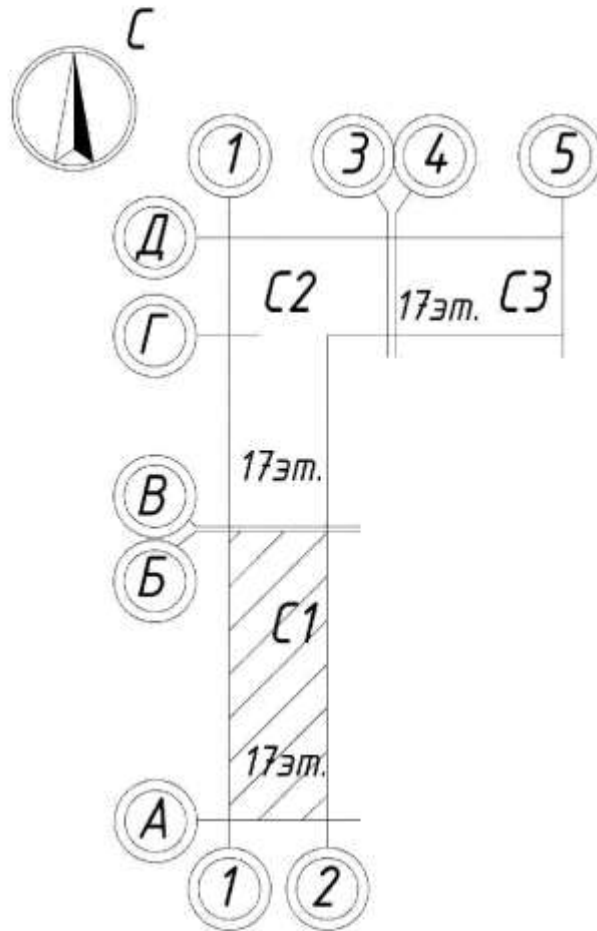
Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
Жилая комната_1	18,90
Жилая комната_2	10,72
Кухня_1	10,13
Коридор_1	4,49
С/У_1	4,25
Прихожая_1	2,69
Постирочная_1	2,32

2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства



2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3



**Приложение №2.11  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.**

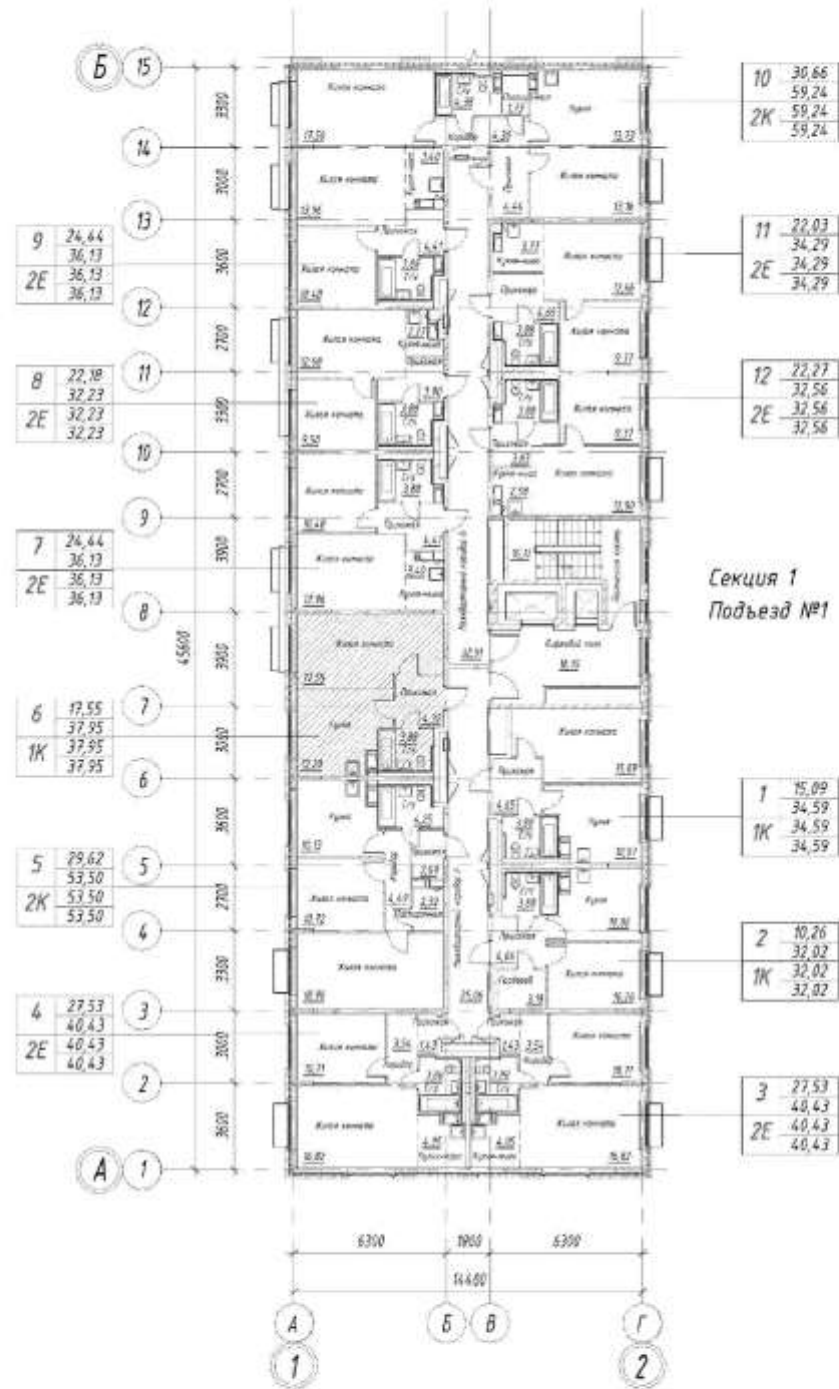
Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Топкино «Жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Топкино, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответстви с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Помер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	1	13	138	Пасп	37,95	37,95	17,55	0,00	6	157 442,92	5 974 959,00

**Описание частей Объекта долевого строительства**

Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
Жилая комната_1	17,55
Кухня_1	12,20
Прихожая_1	4,32
С/У_1	3,88

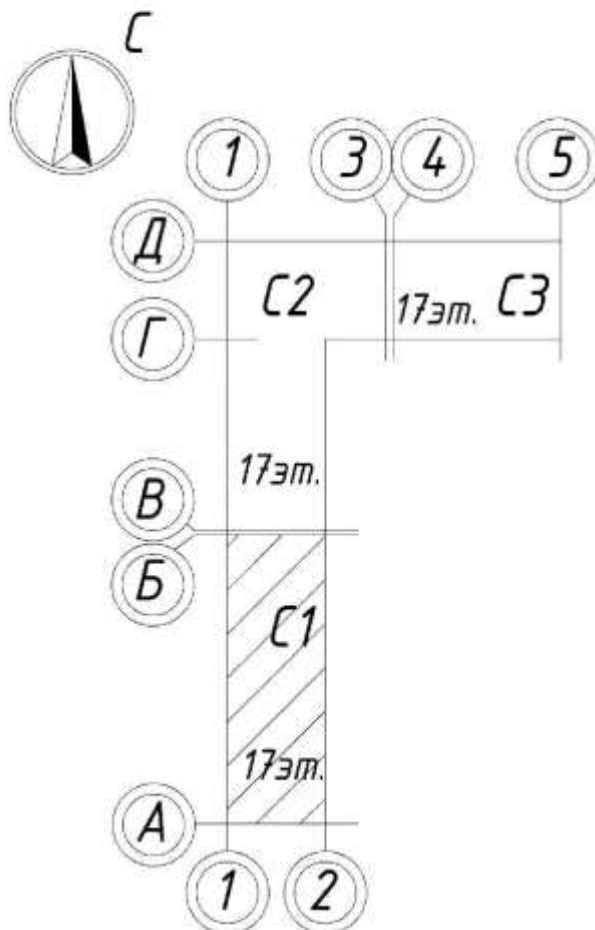


2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства



2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3



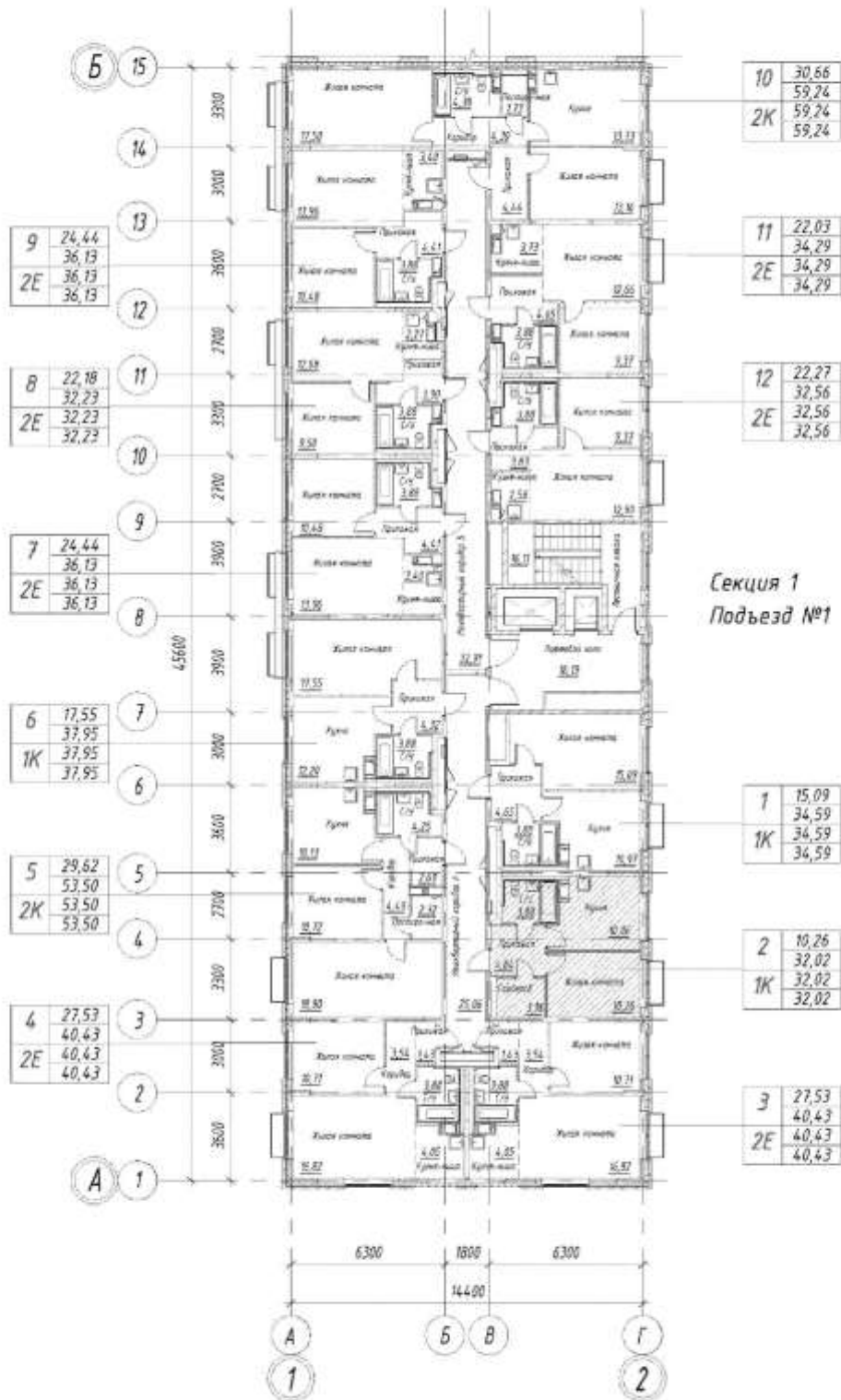
**Приложение №2.12  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.**

Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Топкино «Жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Топкино, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений в соответствии с п.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Номер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	1	17	182	Газов	32,02	32,02	10,26	0,00	2	166 196,98	5 321 627,44

**Описание частей Объекта долевого строительства**

Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
<b>Жилая комната_1</b>	<b>10,26</b>
<b>Кухня_1</b>	<b>10,06</b>
<b>Прихожая_1</b>	<b>4,64</b>
<b>С/У_1</b>	<b>3,88</b>
<b>Гардероб_1</b>	<b>3,18</b>

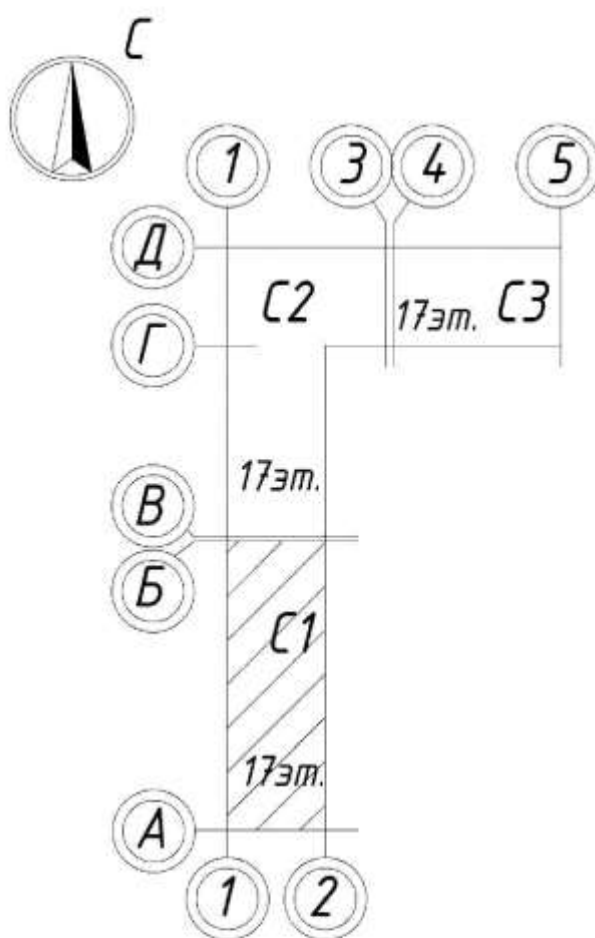
2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства





2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3



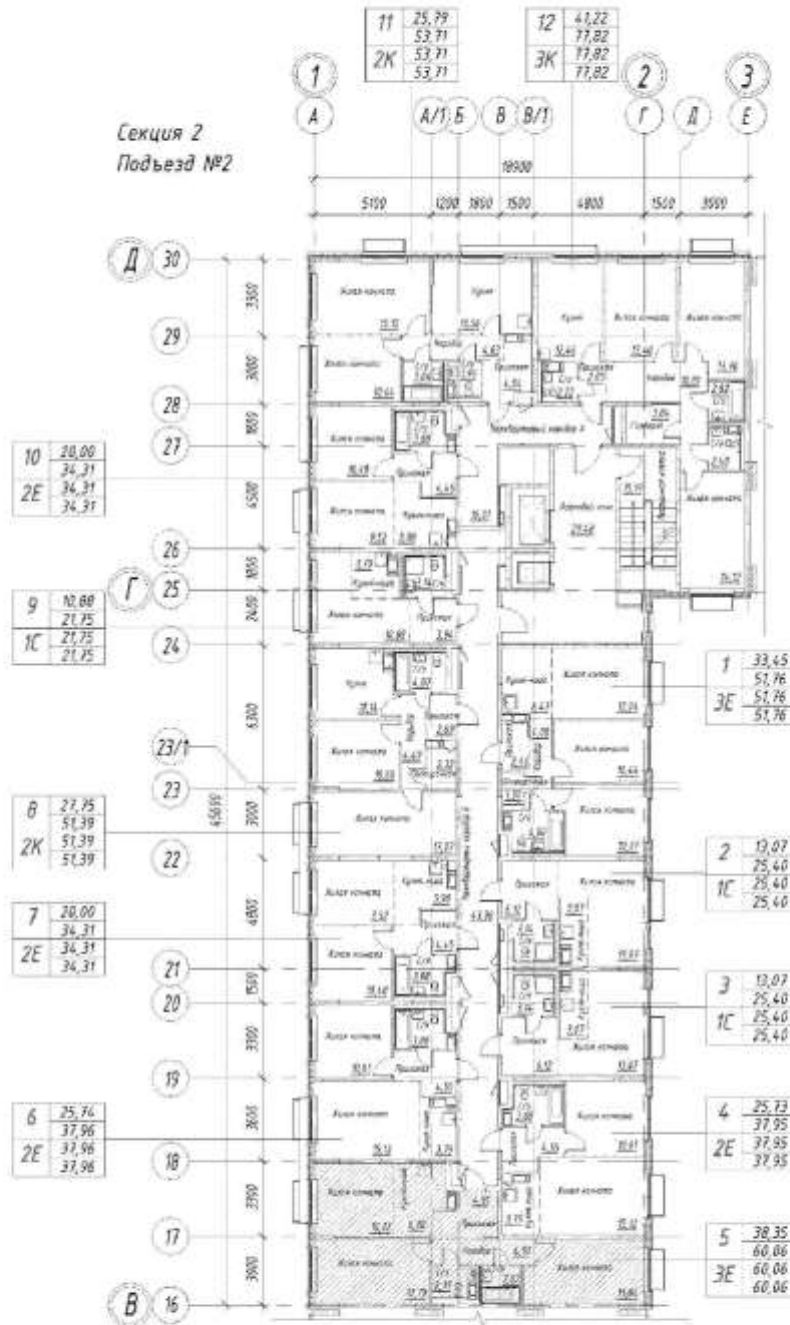
**Приложение №2.13  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.**

Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Топкино «Жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Топкино, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответстви с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Помер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	2	6	245	Эксп(Е)	60,06	60,06	38,35	0,00	5	155 889,06	9 362 696,78

**Описание частей Объекта долевого строительства**

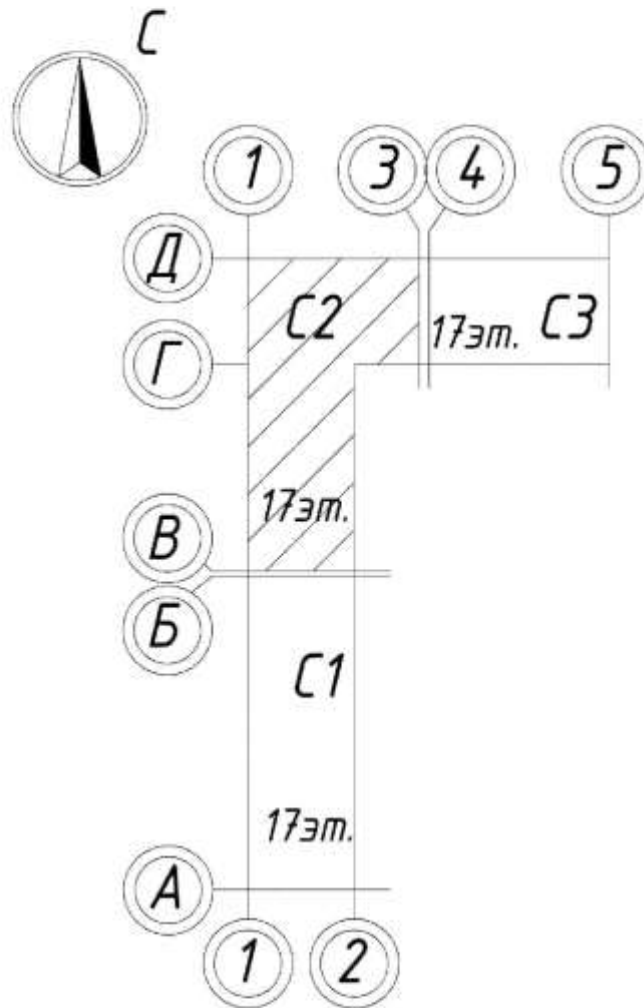
Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
Жилая комната_2	13,84
Жилая комната_1	13,79
Жилая комната_3	10,72
Кухня-ниша_1	6,70
Прихожая_1	4,91
Коридор_1	4,91
С/У_2	2,82
С/У_1	2,37

2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства



2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3





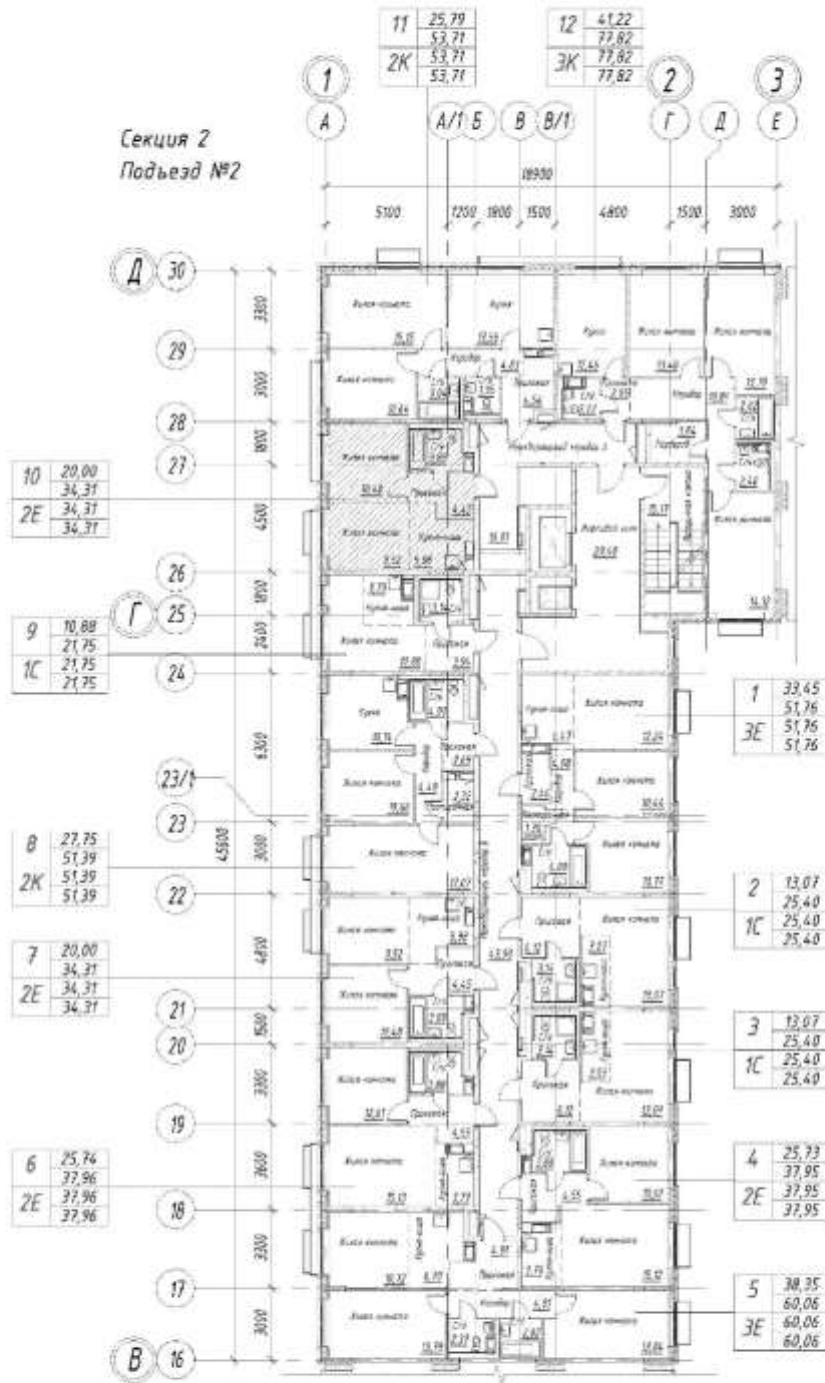
**Приложение №2.14  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.**

Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Топкино «Жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Топкино, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответстви с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Помер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	2	8	274	2кв(Е)	34,31	34,31	20,00	0,00	10	163 860,35	5 622 048,53

**Описание частей Объекта долевого строительства**

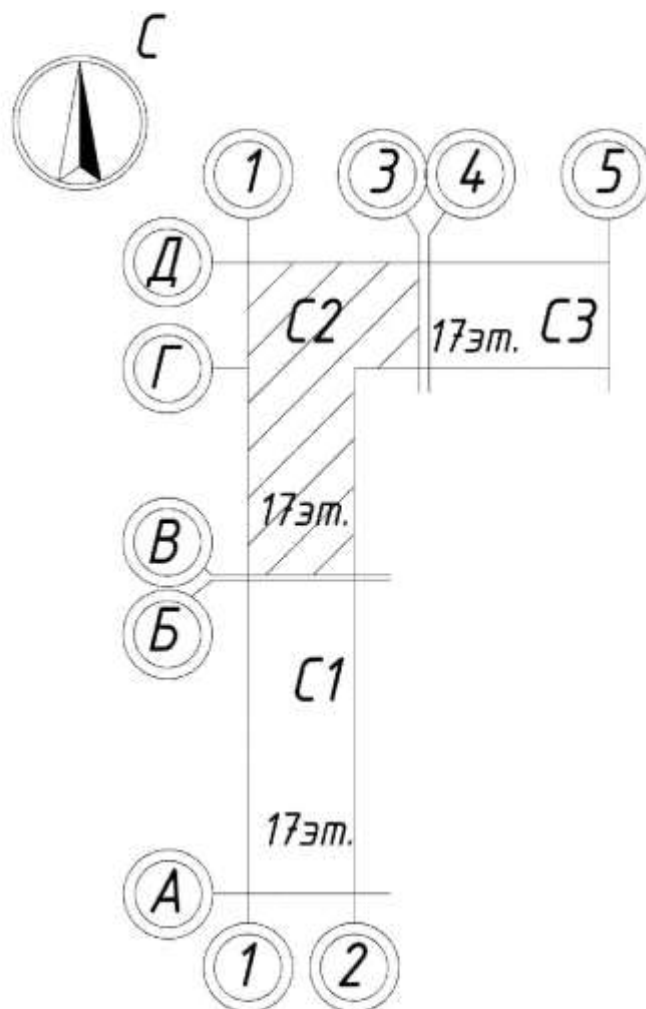
Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
Жилая комната_2	10,48
Жилая комната_1	9,52
Кухня-ниша_1	5,98
Прихожая_1	4,45
С/У_1	3,88

2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства



2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3



**Приложение №2.15  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.**

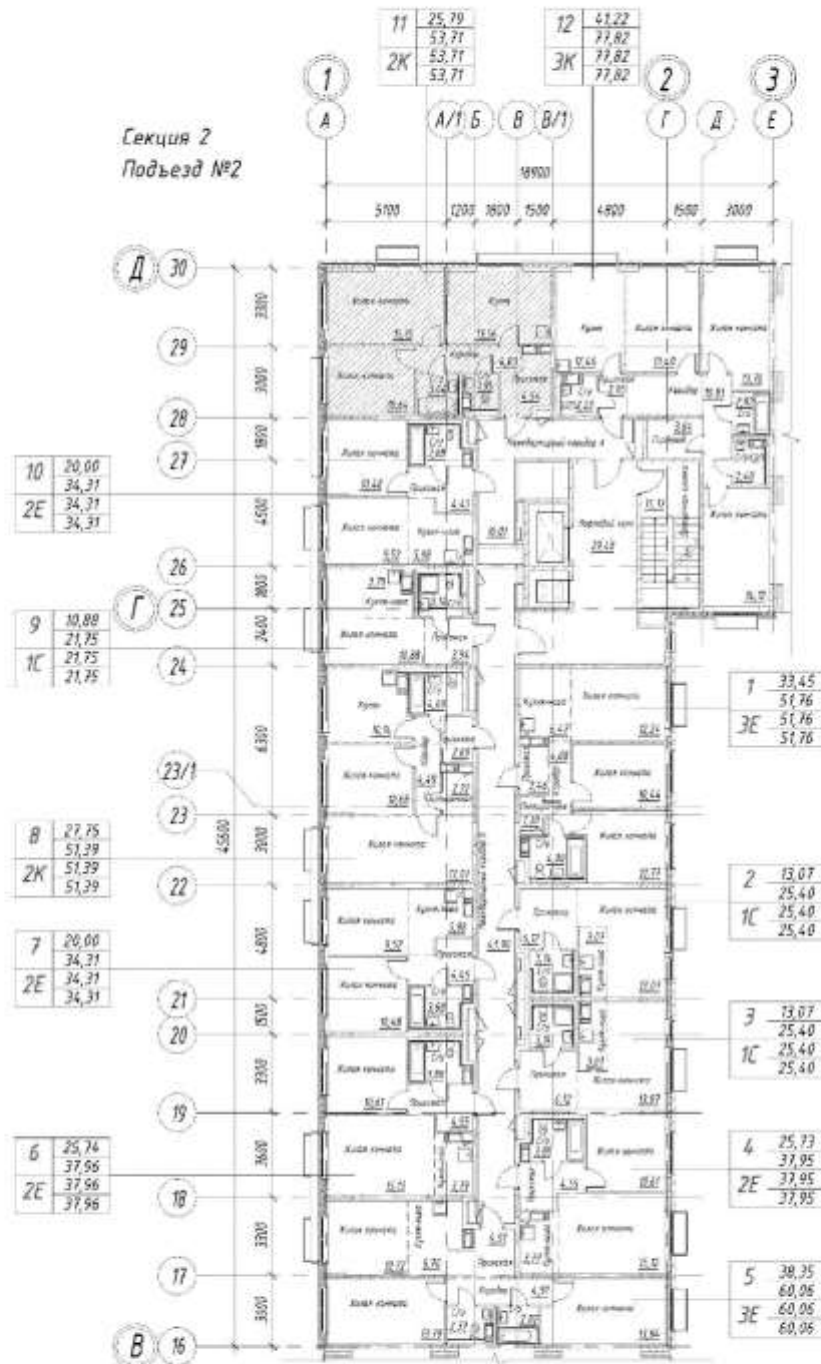
Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Топкино «Жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Топкино, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений в соответствии с п.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Номер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	2	9	287	2квн(Е)	53,71	53,71	25,79	0,00	11	160 693,08	8 598 599,27

**Описание частей Объекта долевого строительства**

Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
Прихожая_1	4,54
Коридор_1	4,83
Кухня_1	13,56
Жилая комната_1	15,15
Жилая комната_2	10,64
С/У_1	1,95
С/У_2	3,04

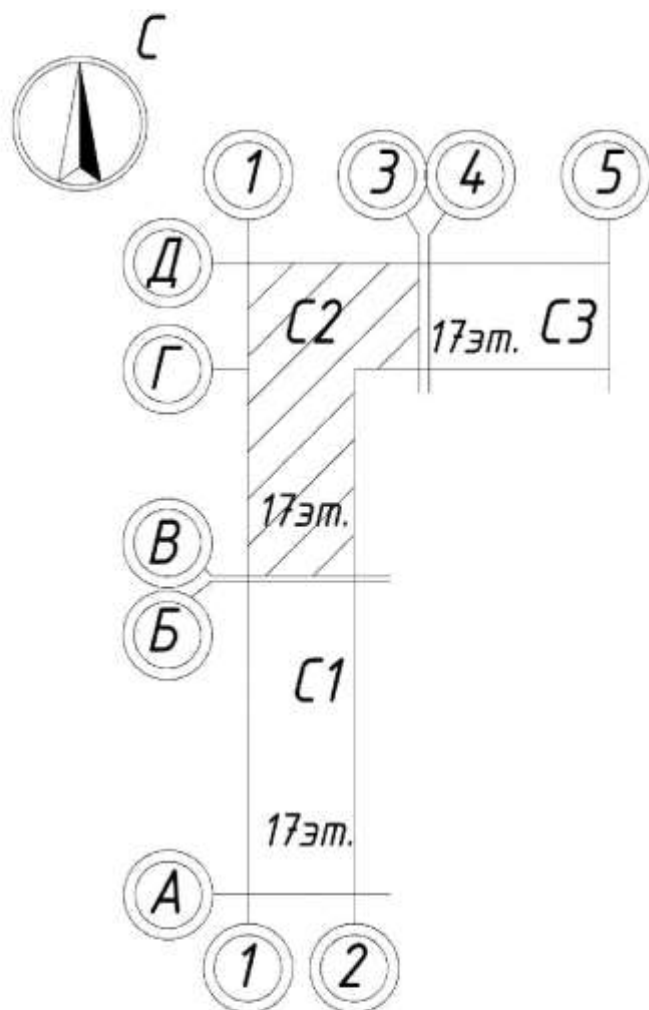


2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства



2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3



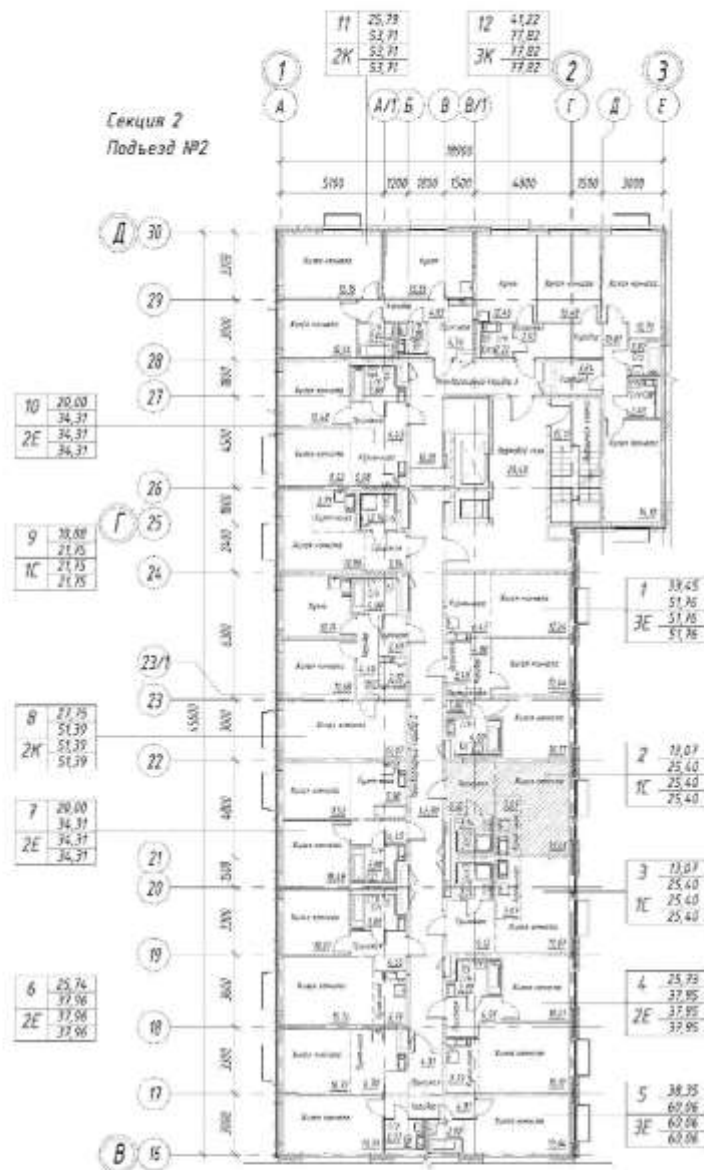
**Приложение №2.16  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.**

Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Тормалово «Жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Тормалово, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Совладелец	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений) в соответствии с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Помер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	2	II	302	Студия	25,40	25,40	13,07	0,00	2	182 369,85	4 632 194,25

**Описание частей Объекта долевого строительства**

Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
Студия	13,07
Прихожая_1	6,12
С/У_1	3,14
Кухня-ниша_1	3,07

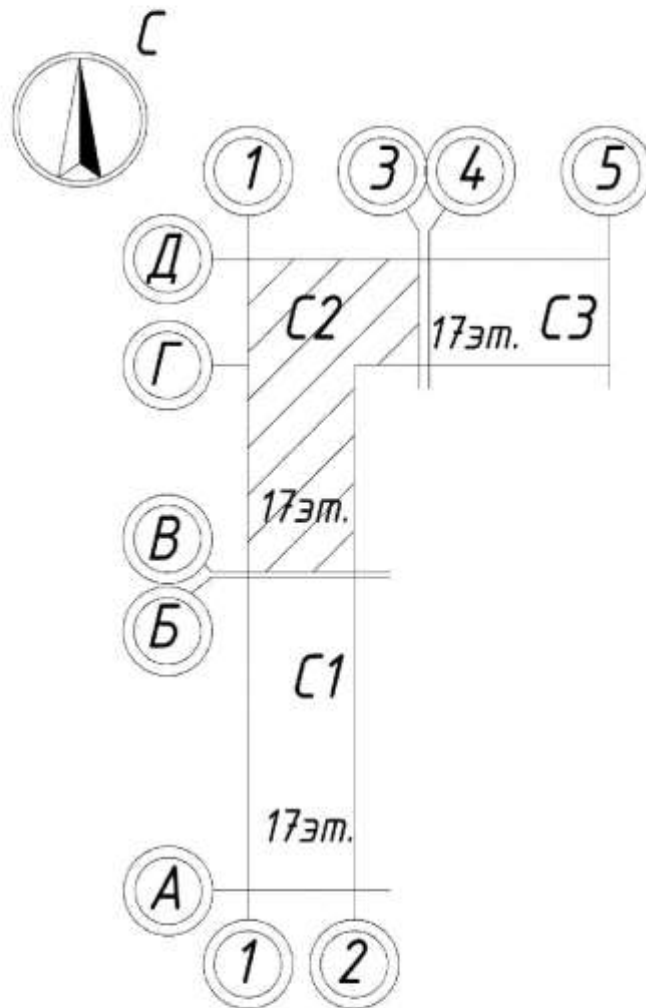
2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства





2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3



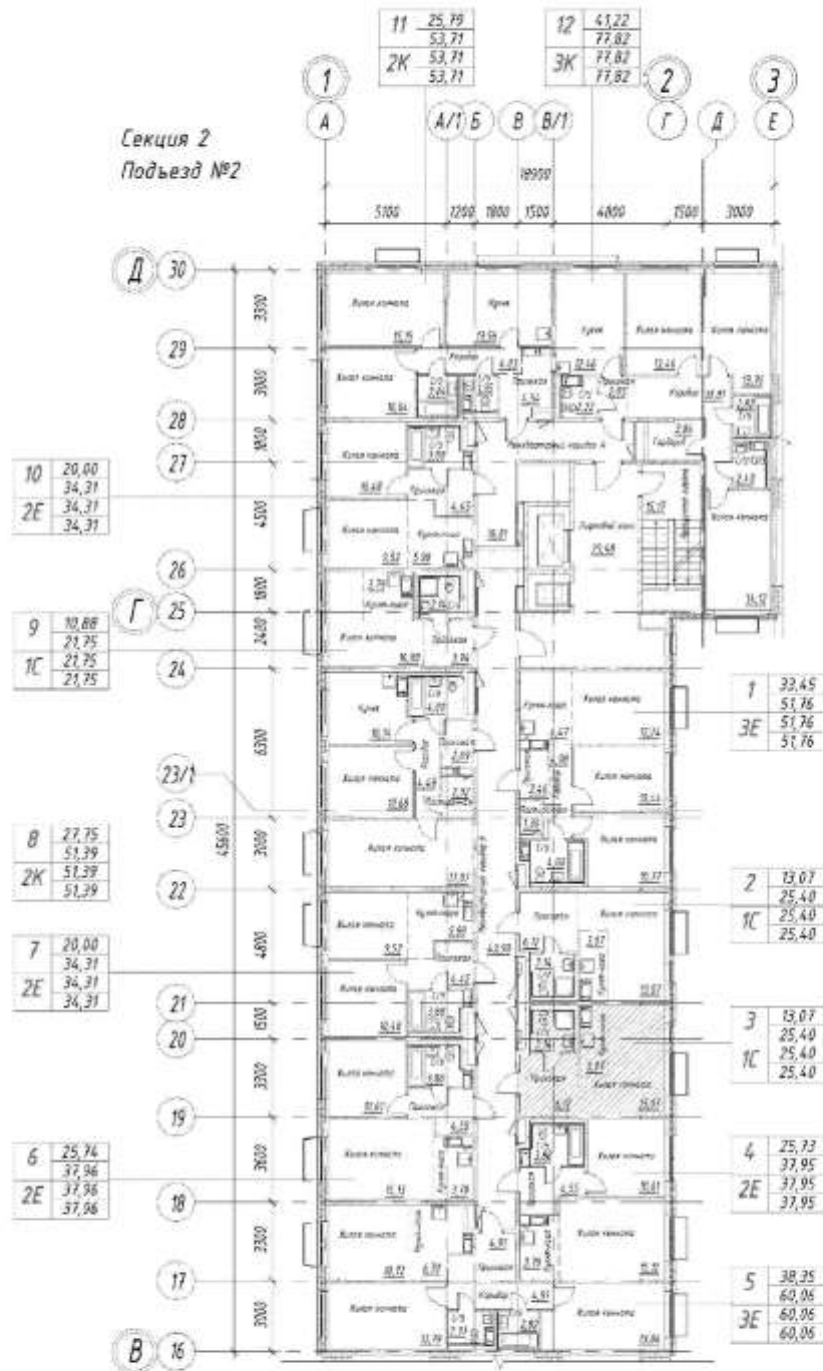
**Приложение №2.17  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.**

Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Топкино «Жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Топкино, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответстви с п.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Помер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	2	12	315	Студия	25,40	25,40	13,07	0,00	3	182 283,45	4 629 999,69

**Описание частей Объекта долевого строительства**

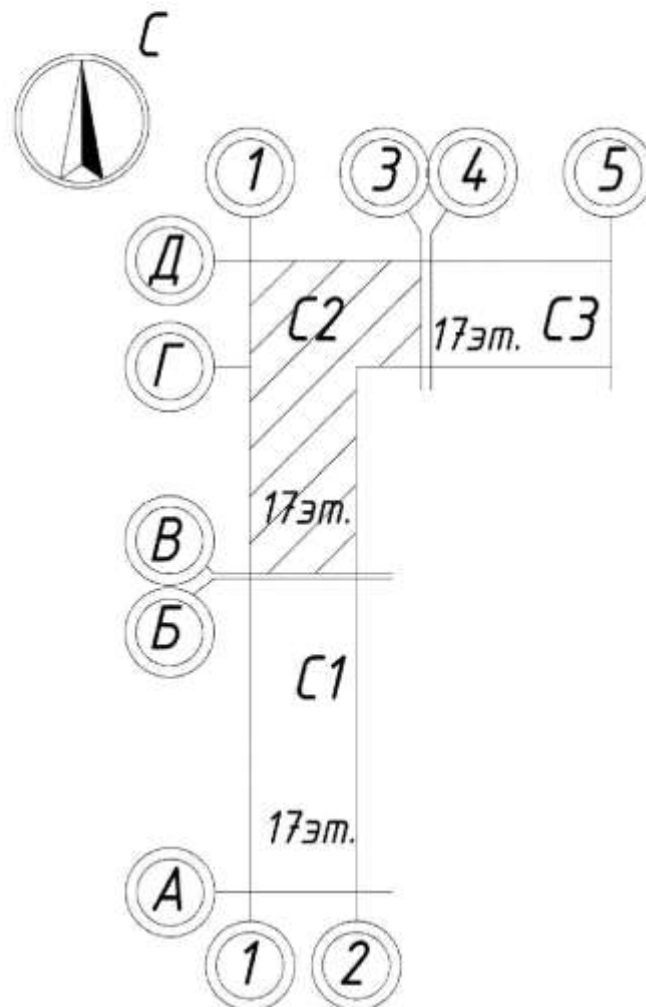
Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
студия	13,07
Прихожая_1	6,12
С/У_1	3,14
Кухня-ниша_1	3,07

2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства



2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3





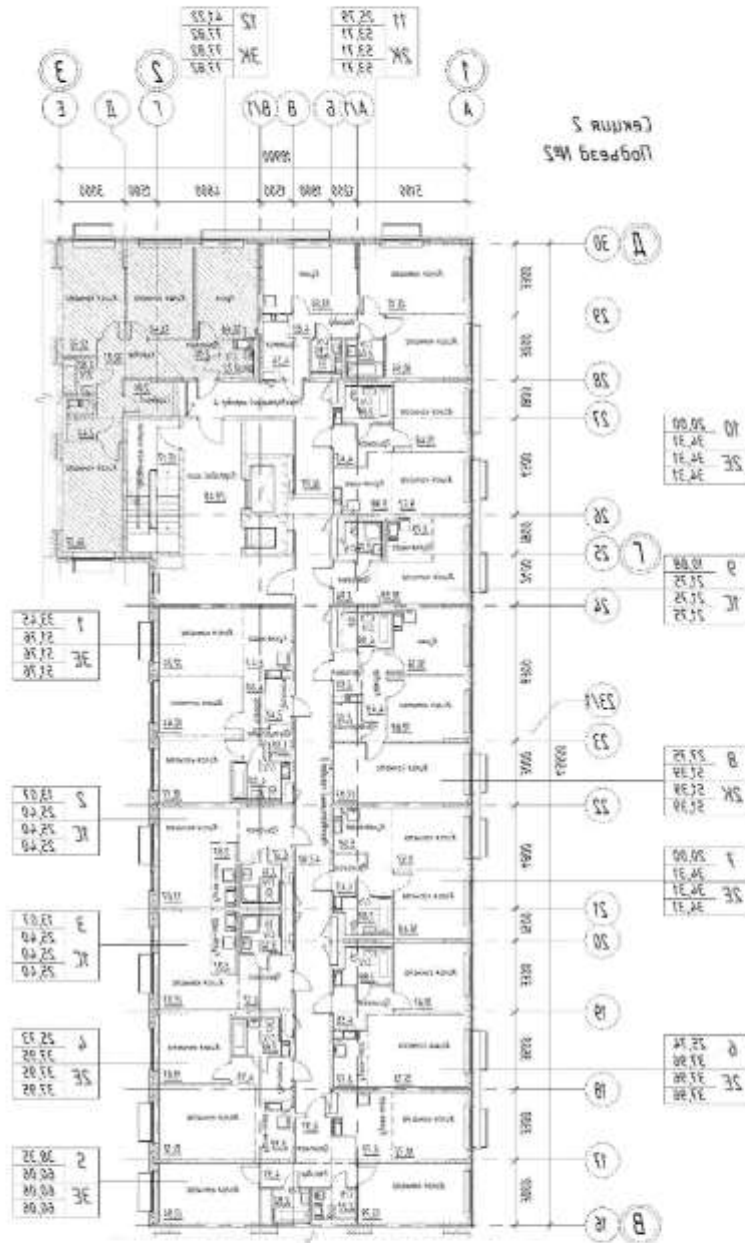
**Приложение №2.18  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.**

Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Топкино «Жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Топкино, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответстви с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Номер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	2	13	336	Знак	77,82	77,82	41,22	0,00	12	133 949,61	10 423 958,99

**Описание частей Объекта долевого строительства**

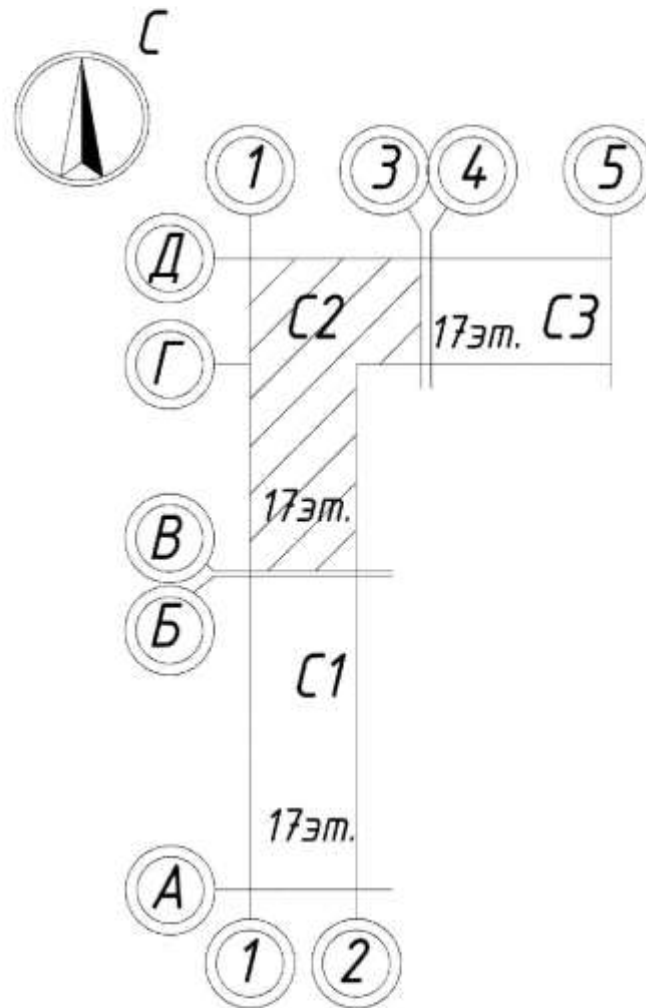
Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
Жилая комната_1	14,12
Жилая комната_2	13,70
Жилая комната_3	13,40
Кухня_1	12,46
Коридор_1	10,81
Гардероб_1	3,84
С/У_2	2,82
С/У_3	2,40
С/У_1	2,22
Прихожая_1	2,05

2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства



2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3



**Приложение №2.19  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.**

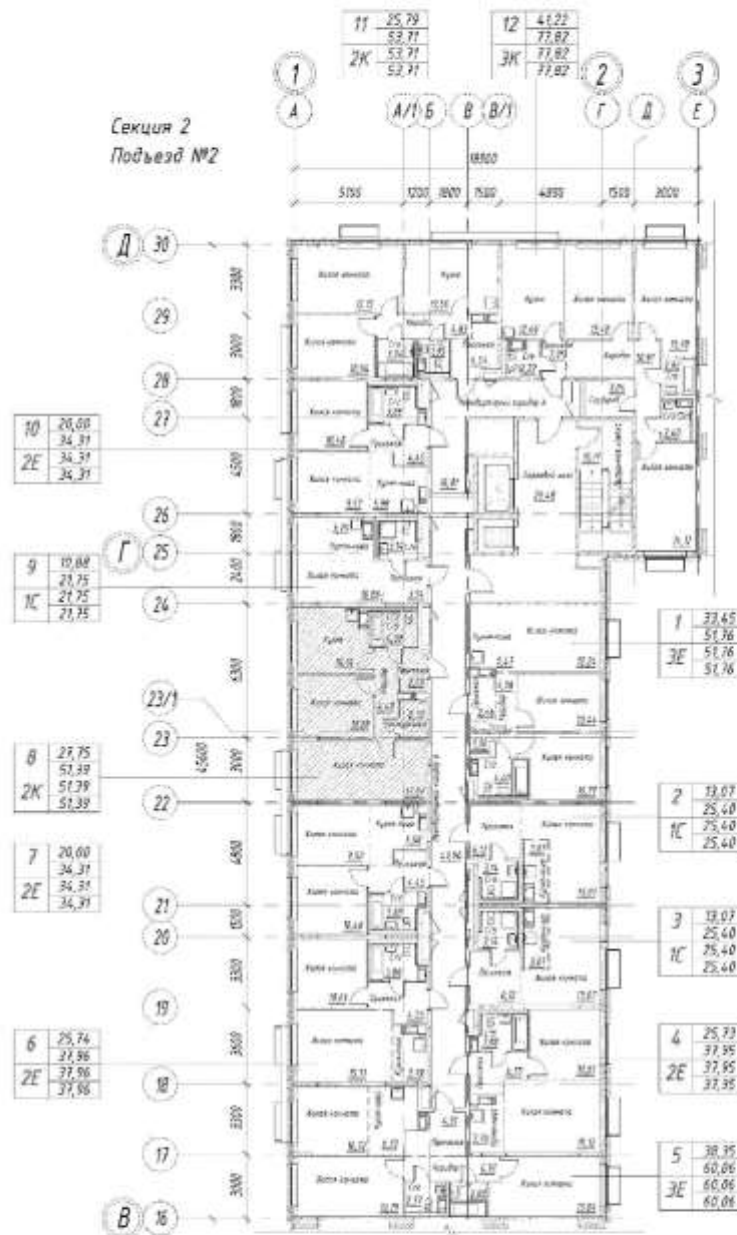
Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Топольно «Жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Топольно, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответстви с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Помер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	2	14	344	2квб	51,39	51,39	27,75	0,00	8	157 513,89	8 694 638,74

**Описание частей Объекта долевого строительства**

Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
Жилая комната_1	17,07
Жилая комната_2	10,68
Кухня_1	10,14
Коридор_1	4,49
С/У_1	4,00
Прихожая_1	2,69
Постирочная_1	2,32

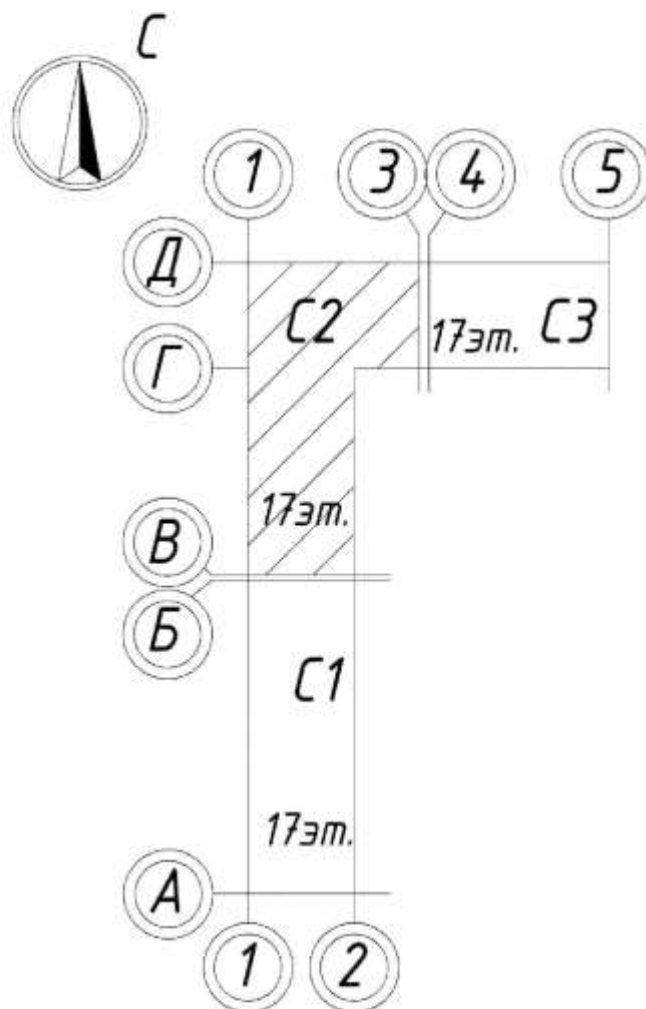


2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства



2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3



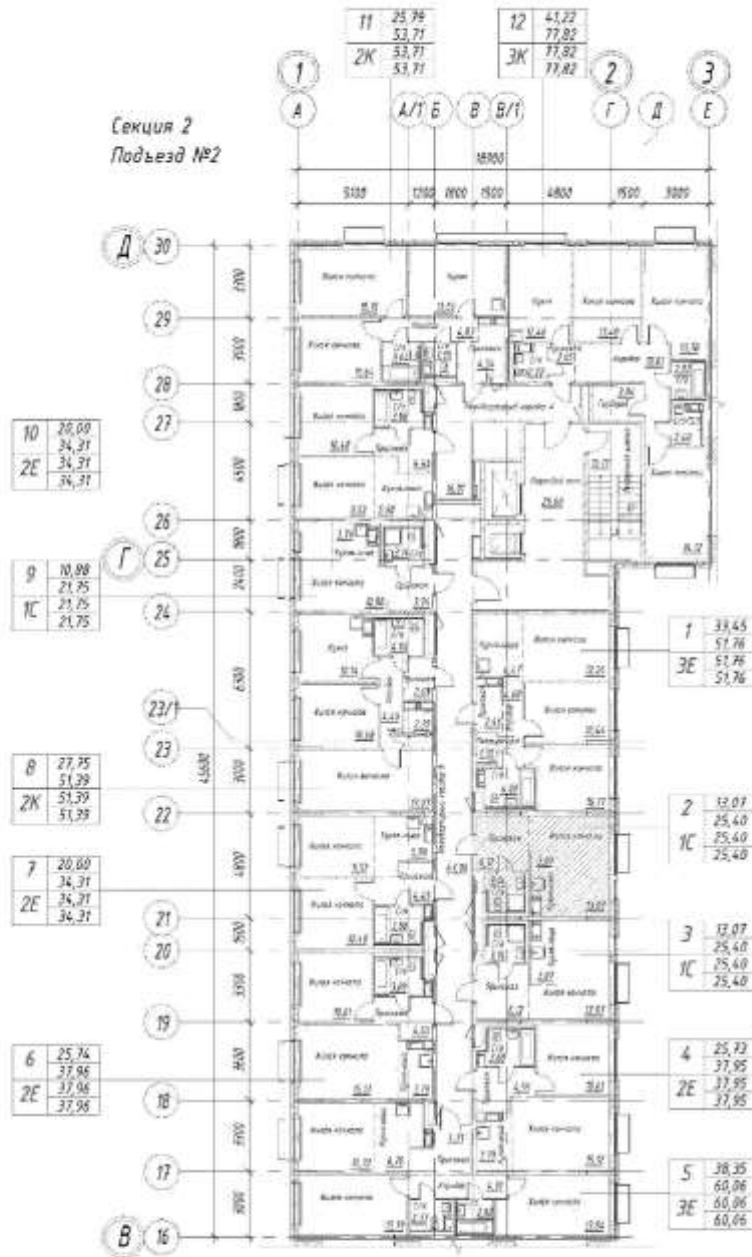
**Приложение №2.20  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.**

Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Топкино «Жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Топкино, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Совладелец	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений) в соответствии с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Помер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	2	15	350	Студия	25,40	25,40	13,07	0,00	2	183 567,75	4 662 620,91

**Описание частей Объекта долевого строительства**

Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
студия	13,07
Прихожая_1	6,12
С/У_1	3,14
Кухня-ниша_1	3,07

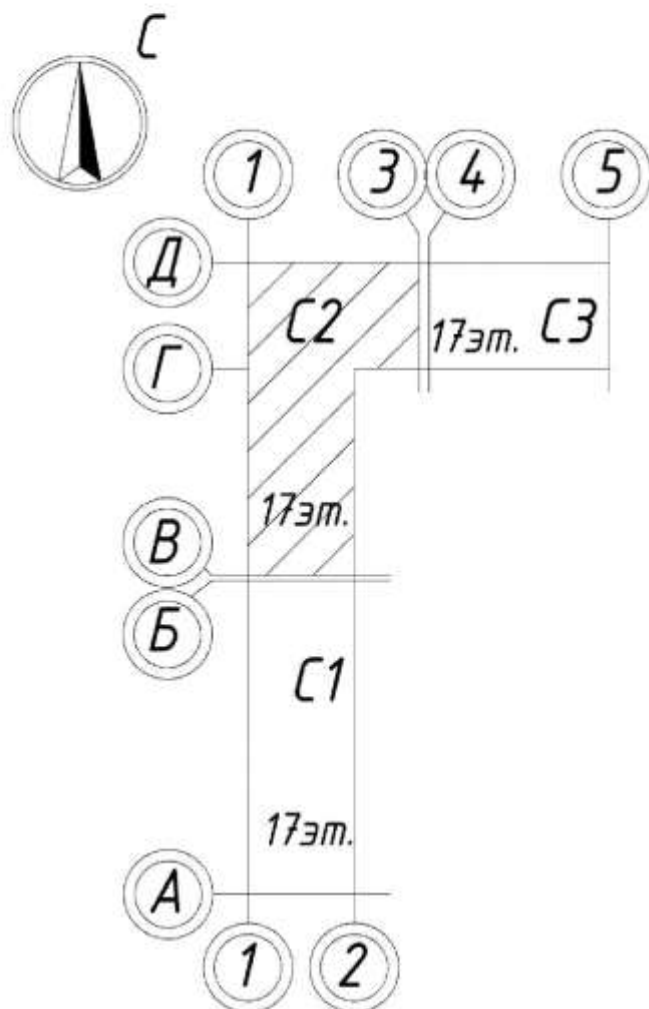
2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства





2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3



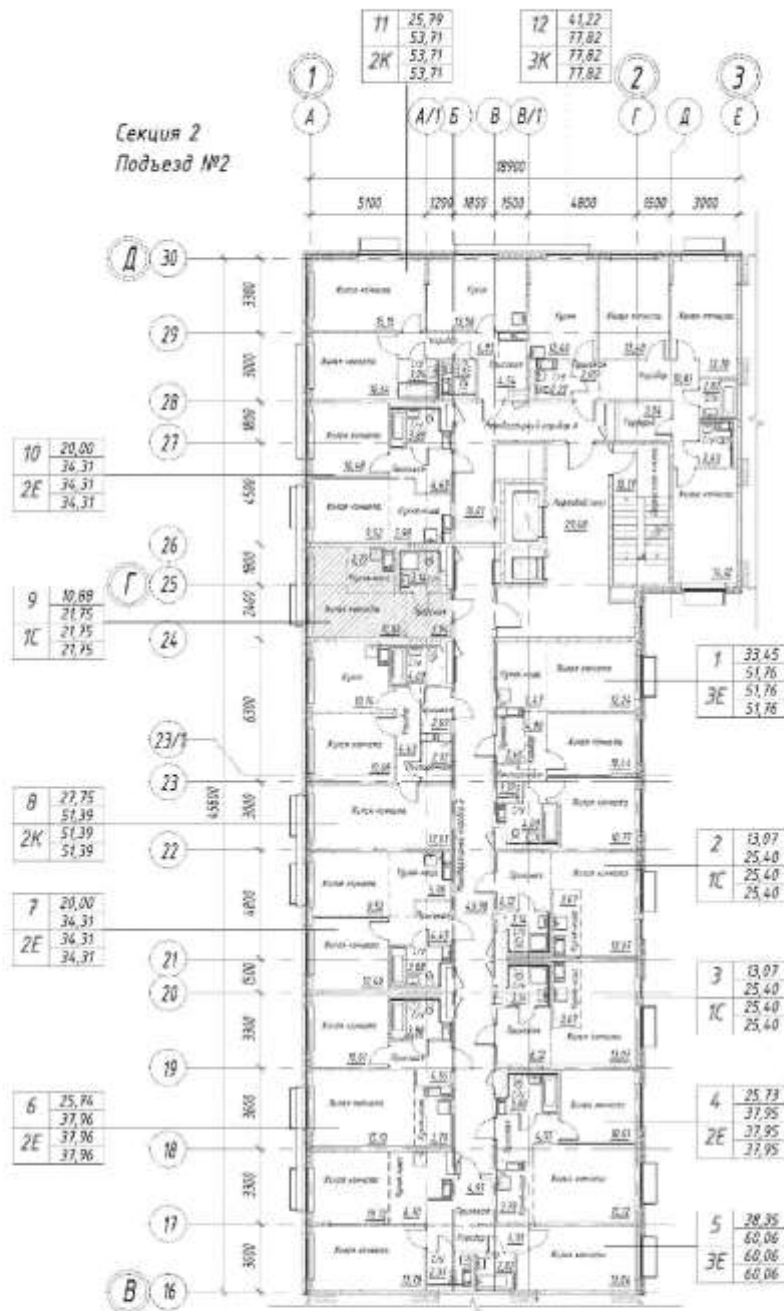
**Приложение №2.21  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.**

Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Топкино «Жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Топкино, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением поправочных коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответстви с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением поправочных коэффициентов, кв.м.	Номер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	2	17	381	Студия	21,75	21,75	10,88	0,00	9	187 587,53	4 080 028,81

**Описание частей Объекта долевого строительства**

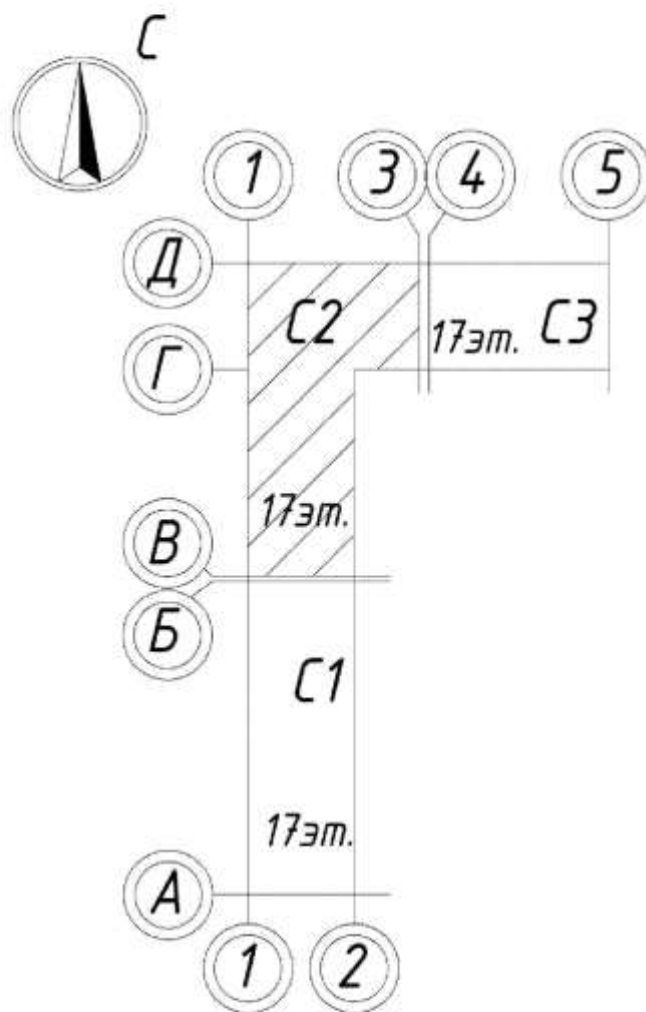
Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
<b>студия</b>	<b>10,88</b>
Прихожая_1	3,94
Кухня-ниша_1	3,79
С/У_1	3,14

2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства



2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3





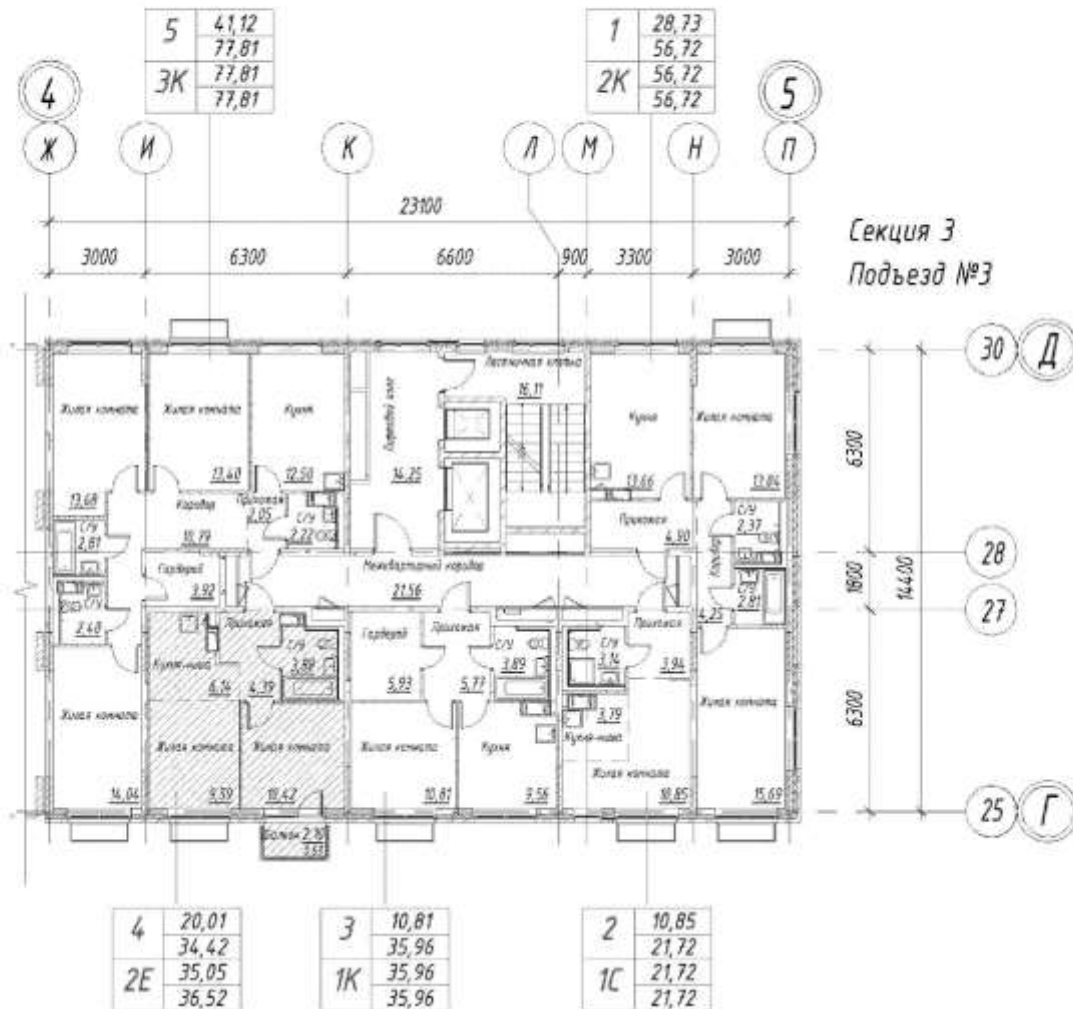
**Приложение №2.22  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.**

Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Топкино «Жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Топкино, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответстви с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Помер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	3	4	398	2кв(Е)	35,05	34,42	20,01	0,63	4	164 536,70	5 767 011,26

**Описание частей Объекта долевого строительства**

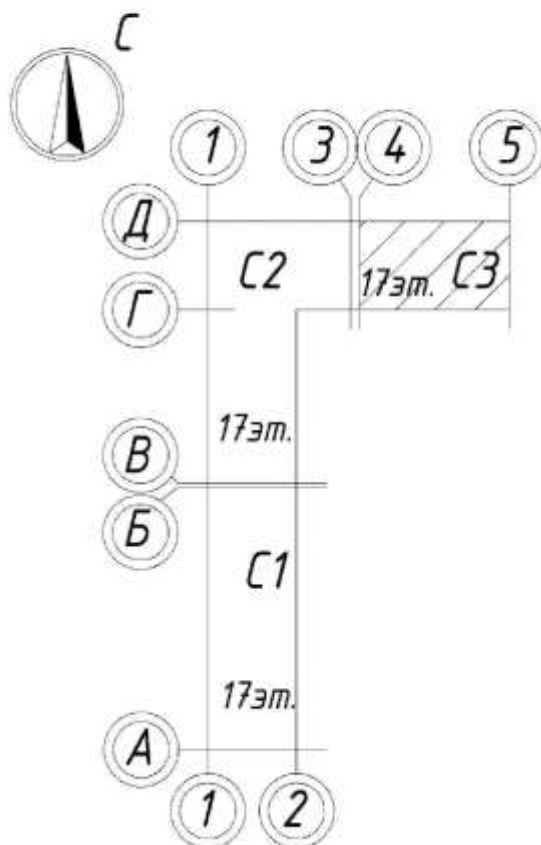
Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
Жилая комната_2	10,42
Жилая комната_1	9,59
Кухня-ниша_1	6,14
Прихожая_1	4,39
С/У_1	3,88
Балкон_1	0,63

2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства



2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3



**Приложение №2.23  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.**

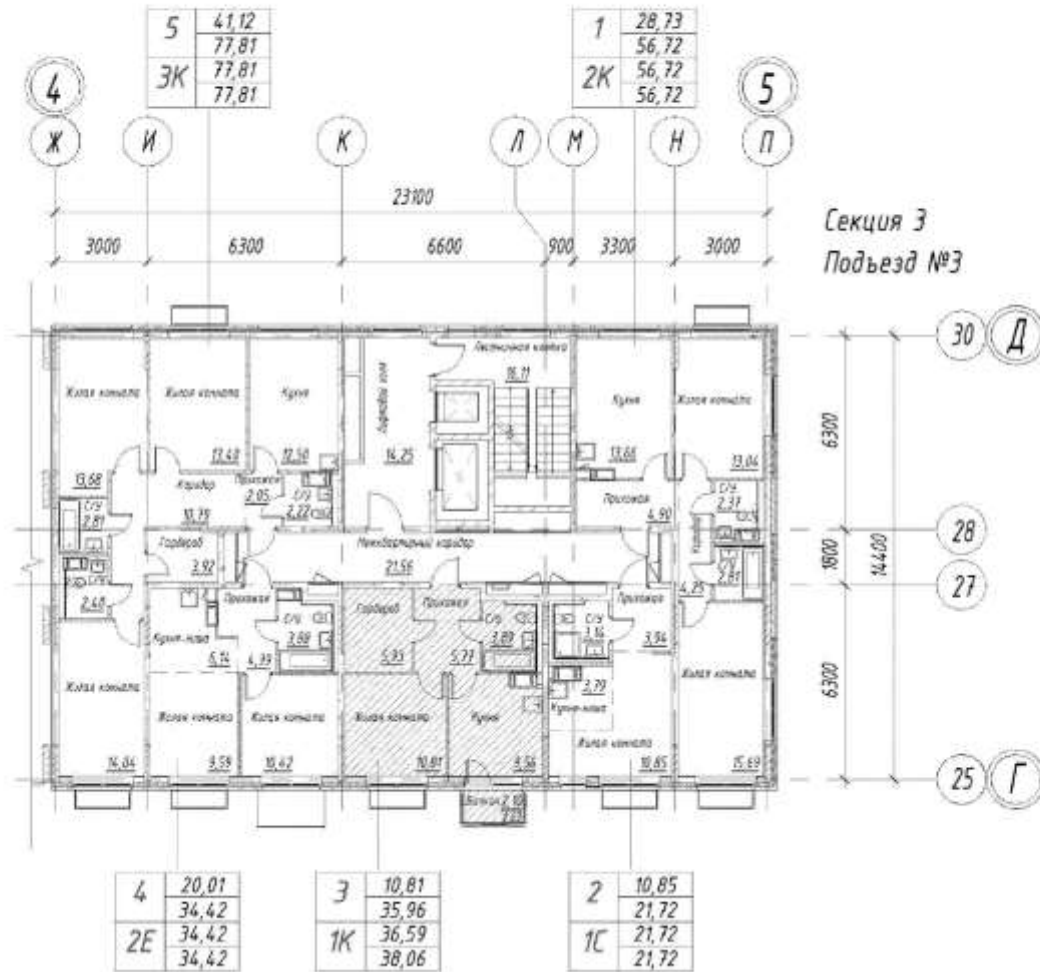
Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Топкино «Жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Топкино, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений) в соответствии с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Помер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	3	6	407	Газов	36,59	35,96	10,81	0,63	3	160 825,95	5 884 621,56

**Описание частей Объекта долевого строительства**

Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
Жилая комната_1	10,81
Кухня_1	9,56
Гардероб_1	5,93
Прихожая_1	5,77
С/У_1	3,89
Балкон_1	0,63

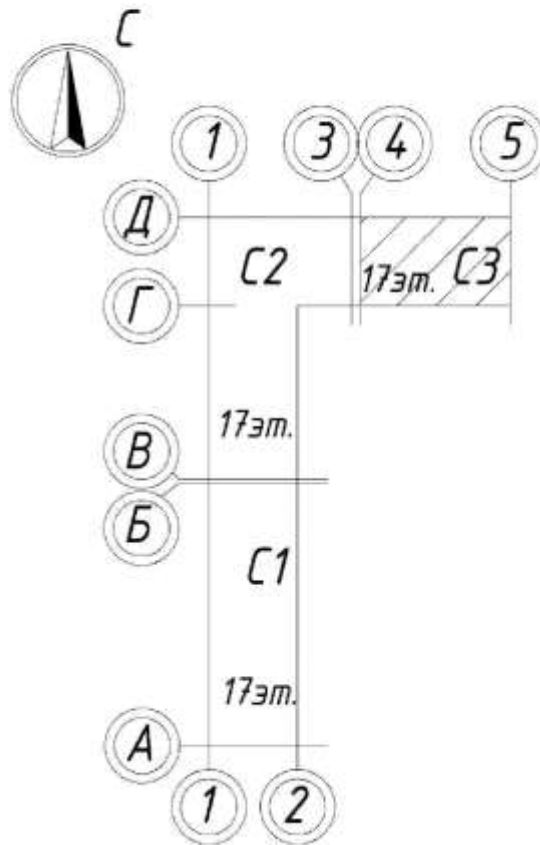


2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства



2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3



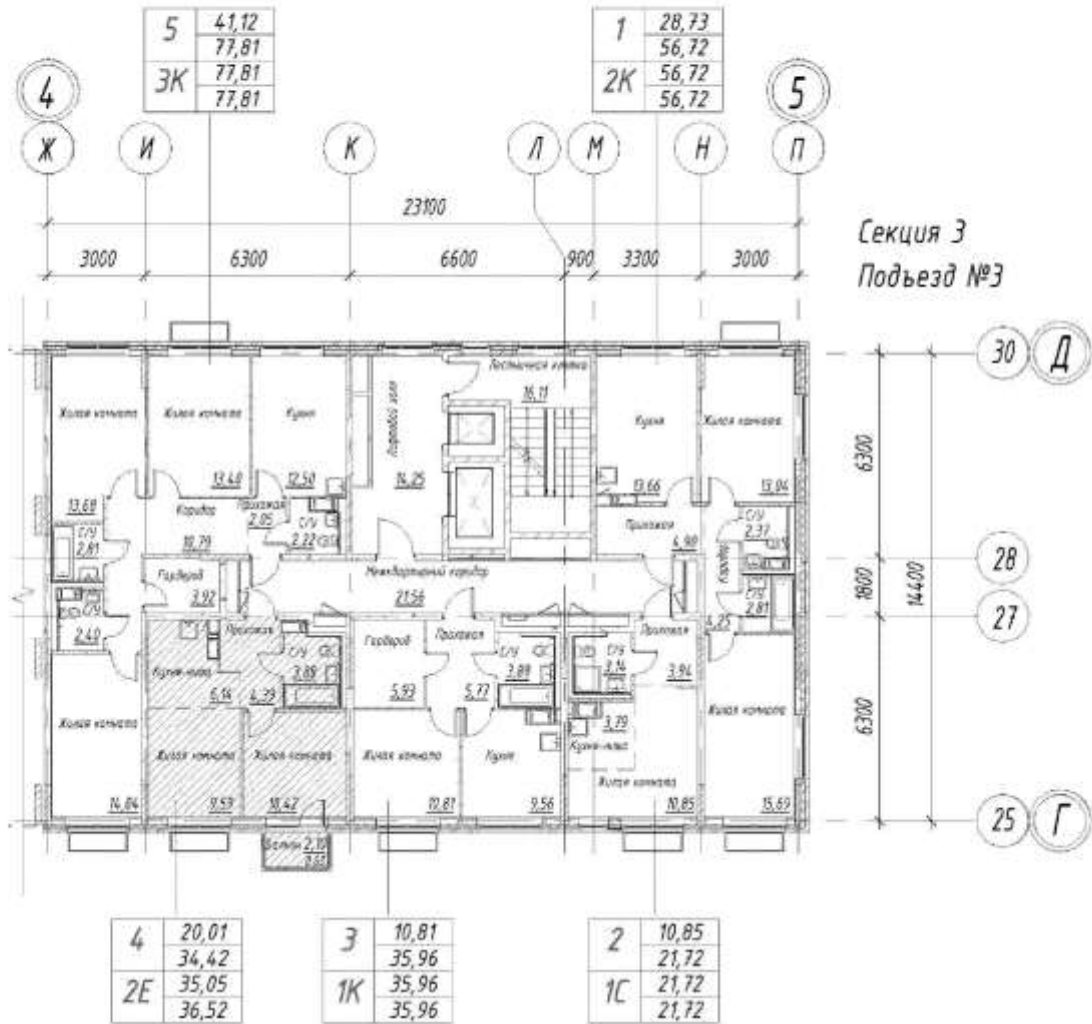
**Приложение №2.24  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.**

Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Топкино «Жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Топкино, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответстви с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Помер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	3	8	418	2квн(Е)	35,05	34,42	20,01	0,63	4	166 109,90	5 822 151,92

**Описание частей Объекта долевого строительства**

Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
Жилая комната_2	10,42
Жилая комната_1	9,59
Кухня-ниша_1	6,14
Прихожая_1	4,39
С/У_1	3,88
Балкон_1	0,63

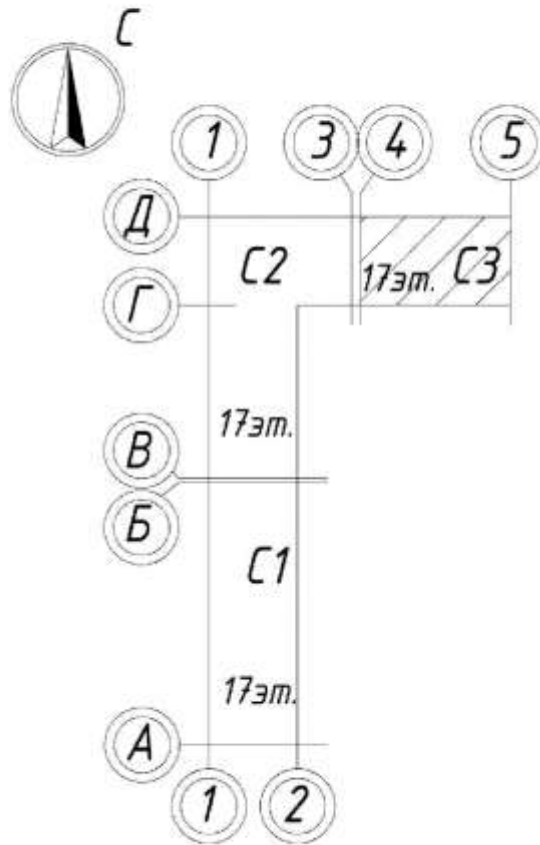
2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства





2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3



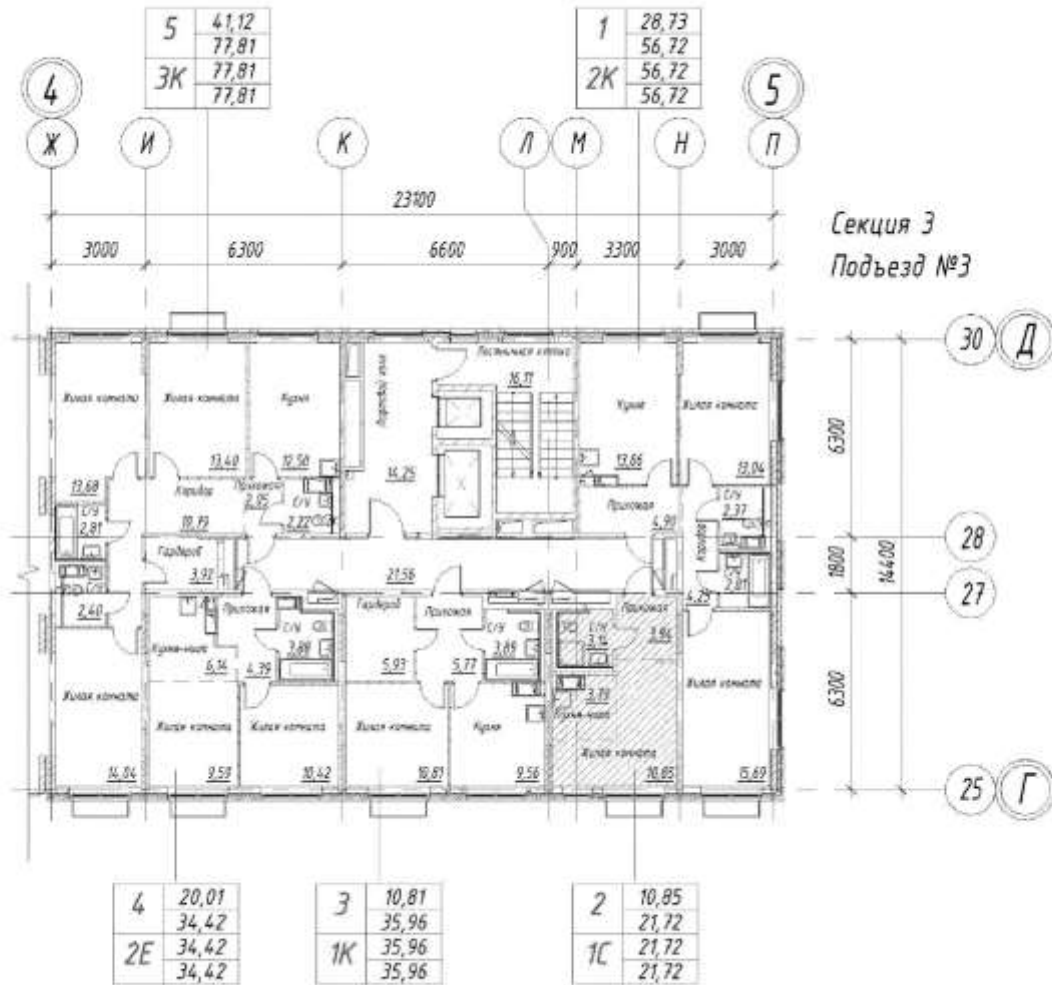
**Приложение №2.25**  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.

Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Тонишино «Жилой комплекс» по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Тонишино, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответстви с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Помер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	3	9	421	Студия	21,72	21,72	10,85	0,00	2	186 327,43	4 047 031,71

**Описание частей Объекта долевого строительства**

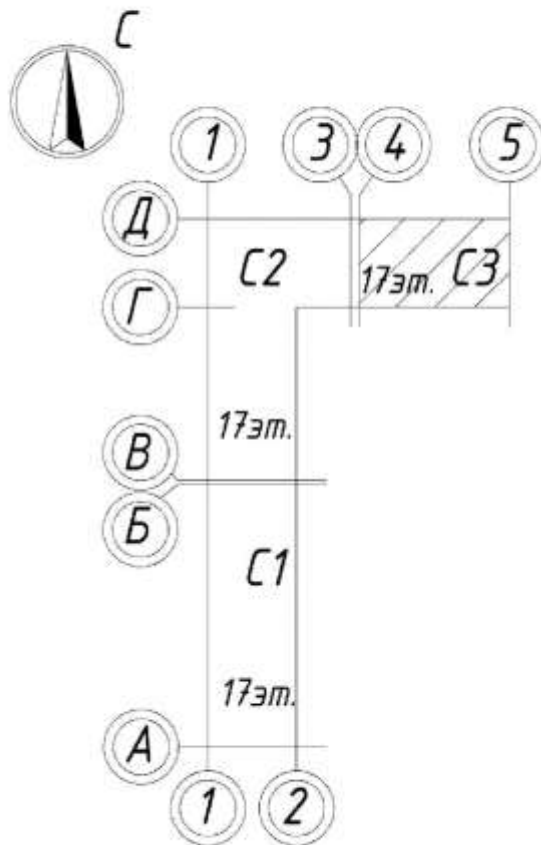
Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
студия	10,85
Прихожая_1	3,94
Кухня-ниша_1	3,79
С/У_1	3,14

2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства



2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3





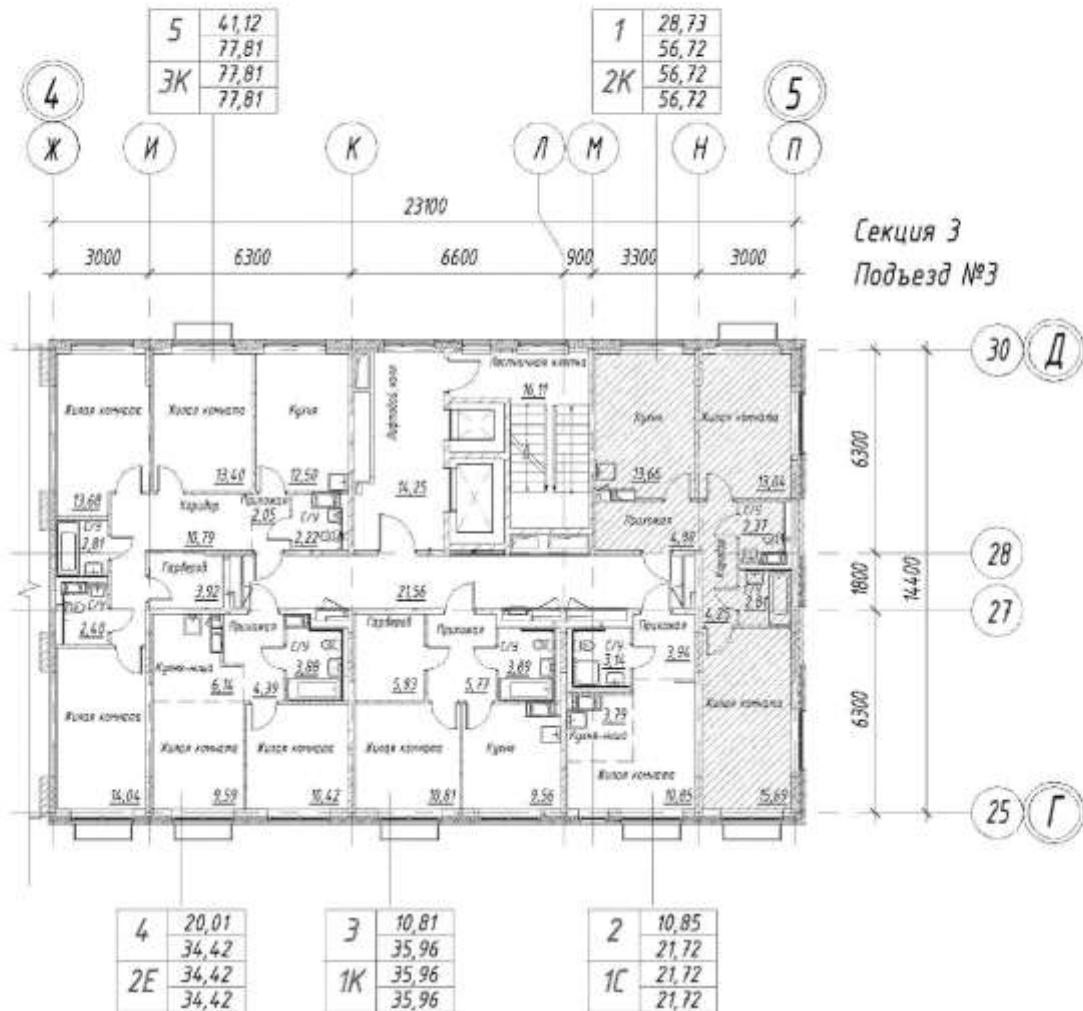
**Приложение №2.26  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.**

Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Тонишино «Жилой комплекс» по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Тонишино, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений) в соответствии с п.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Помер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	3	10	415	2-этаж	56,72	56,72	28,73	0,00	1	154 565,54	8 766 957,56

**Описание частей Объекта долевого строительства**

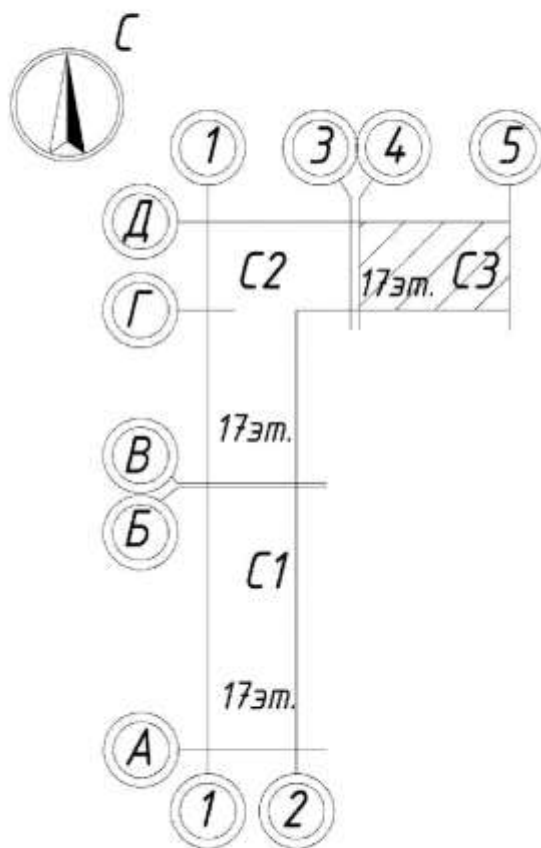
Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
Жилая комната_1	15,69
Кухня_1	13,66
Жилая комната_2	13,04
Прихожая_1	4,90
Коридор_1	4,25
С/У_2	2,81
С/У_1	2,37

2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства



2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3



**Приложение №2.27  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.**

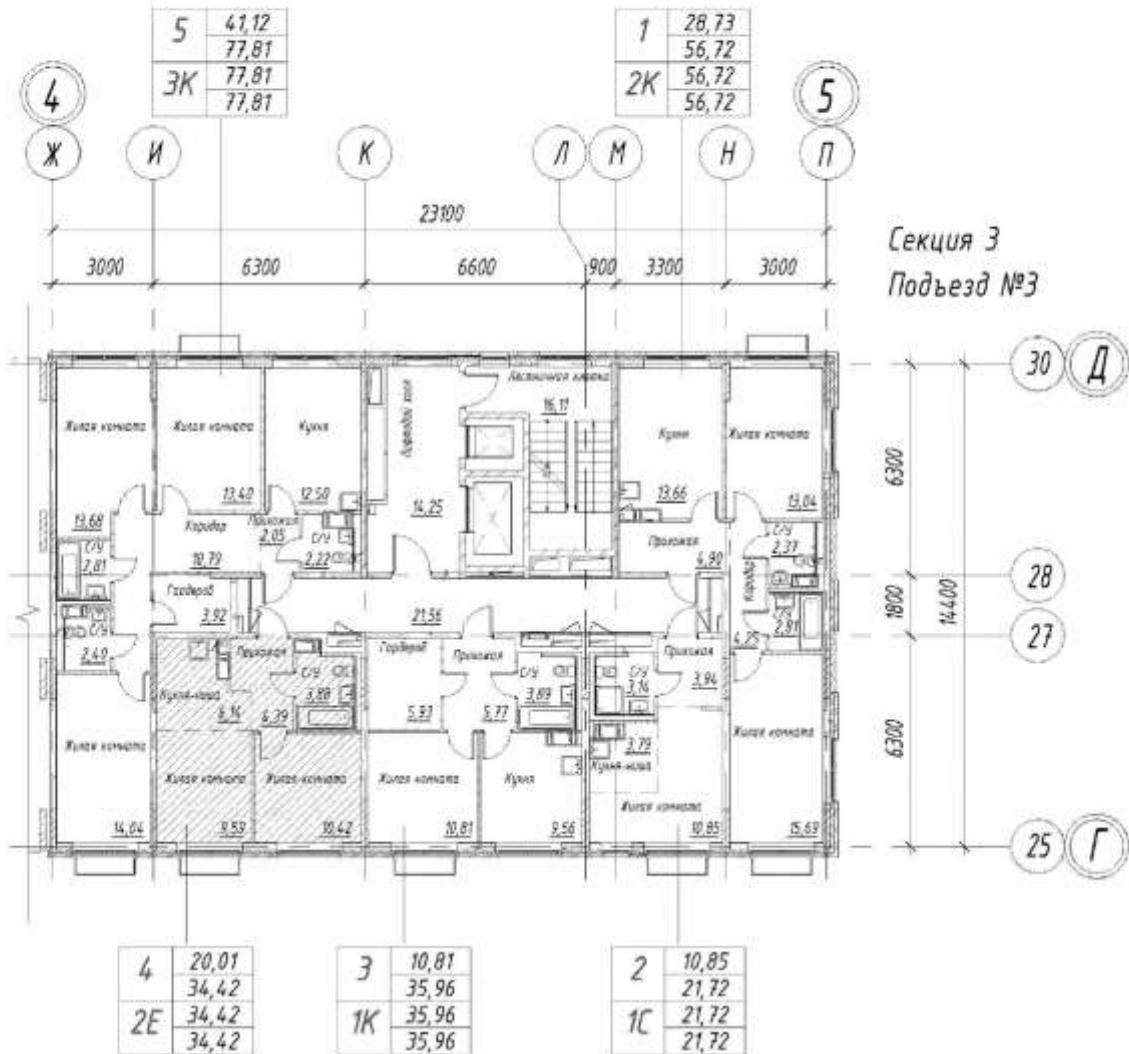
Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Троицкое «Жилой комплекс» по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Троицкое, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответстви с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Помер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	3	10	428	2хэлв	34,42	34,42	20,01	0,00	4	162 355,28	5 588 268,82

**Описание частей Объекта долевого строительства**

Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
Жилая комната_2	10,42
Жилая комната_1	9,59
Кухня-ниша_1	6,14
Прихожая_1	4,39
С/У_1	3,88

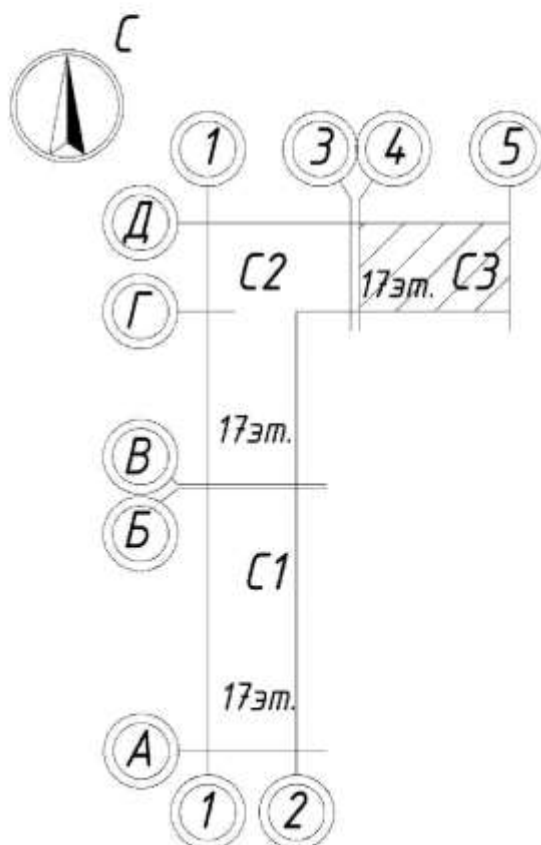


2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства



2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3



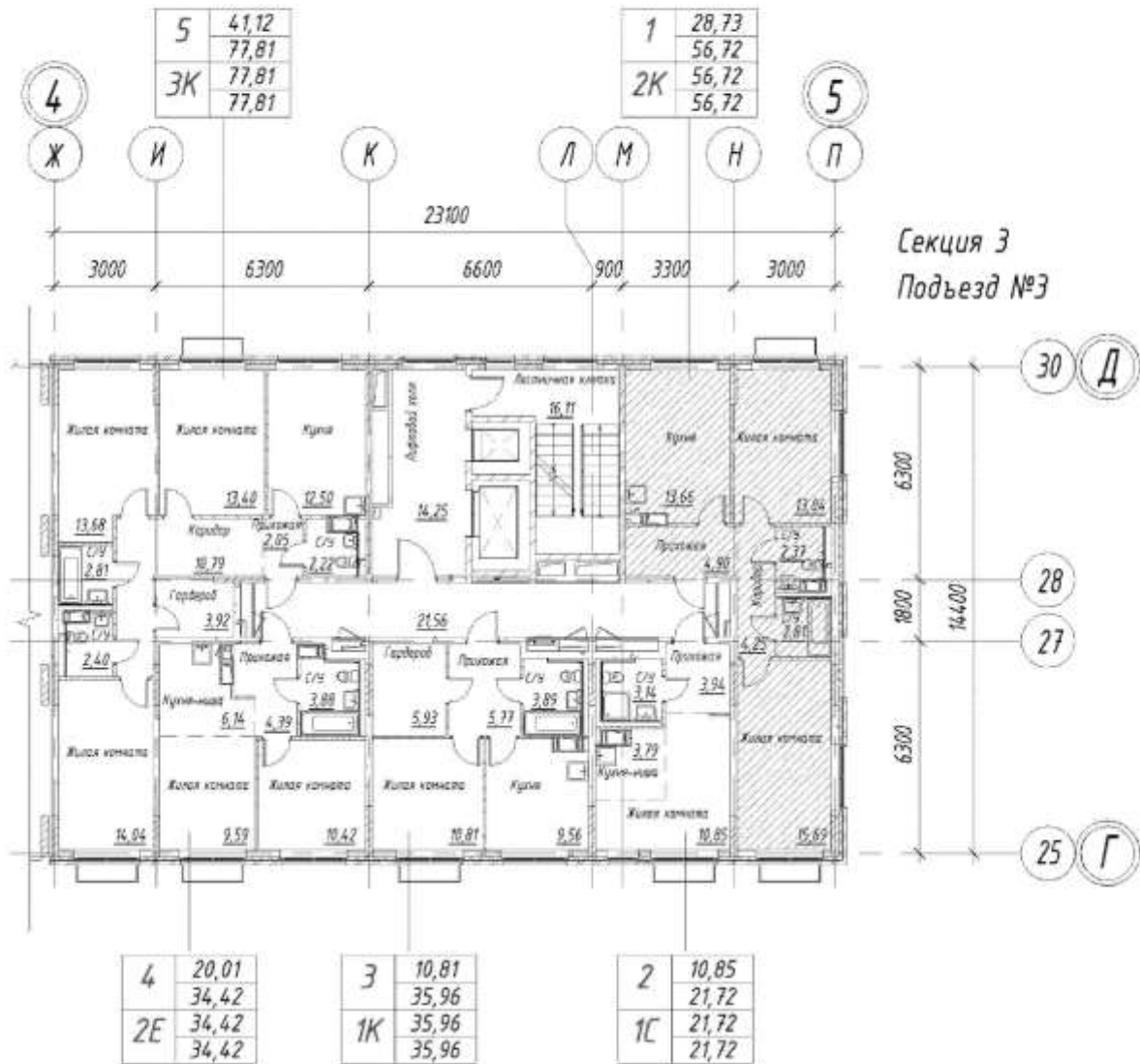
**Приложение №2.28  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.**

Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Тонишино «Жилой комплекс» по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Тонишино, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений в соответствии с п.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Помер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	3	13	440	2-этаж	56,72	56,72	28,73	0,00	1	155 526,74	8 821 476,83

**Описание частей Объекта долевого строительства**

Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
Жилая комната_1	15,69
Кухня_1	13,66
Жилая комната_2	13,04
Прихожая_1	4,90
Коридор_1	4,25
С/У_2	2,81
С/У_1	2,37

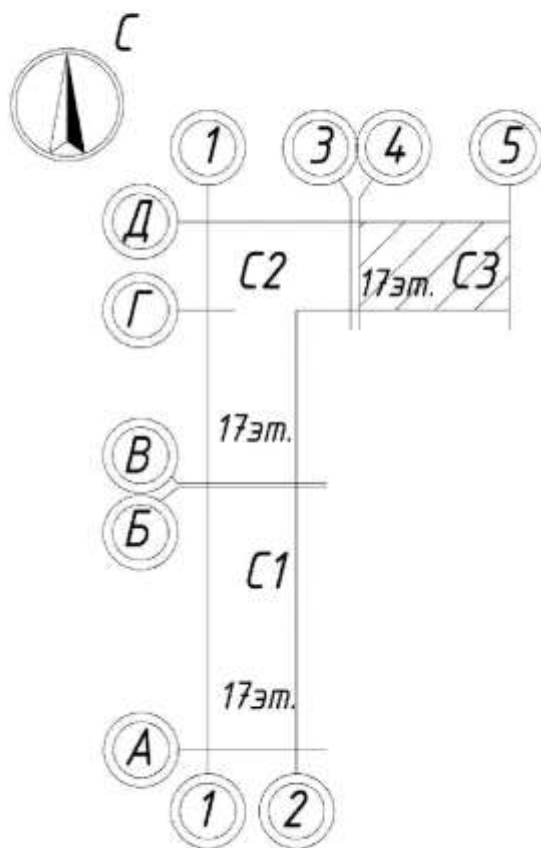
2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства





2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3



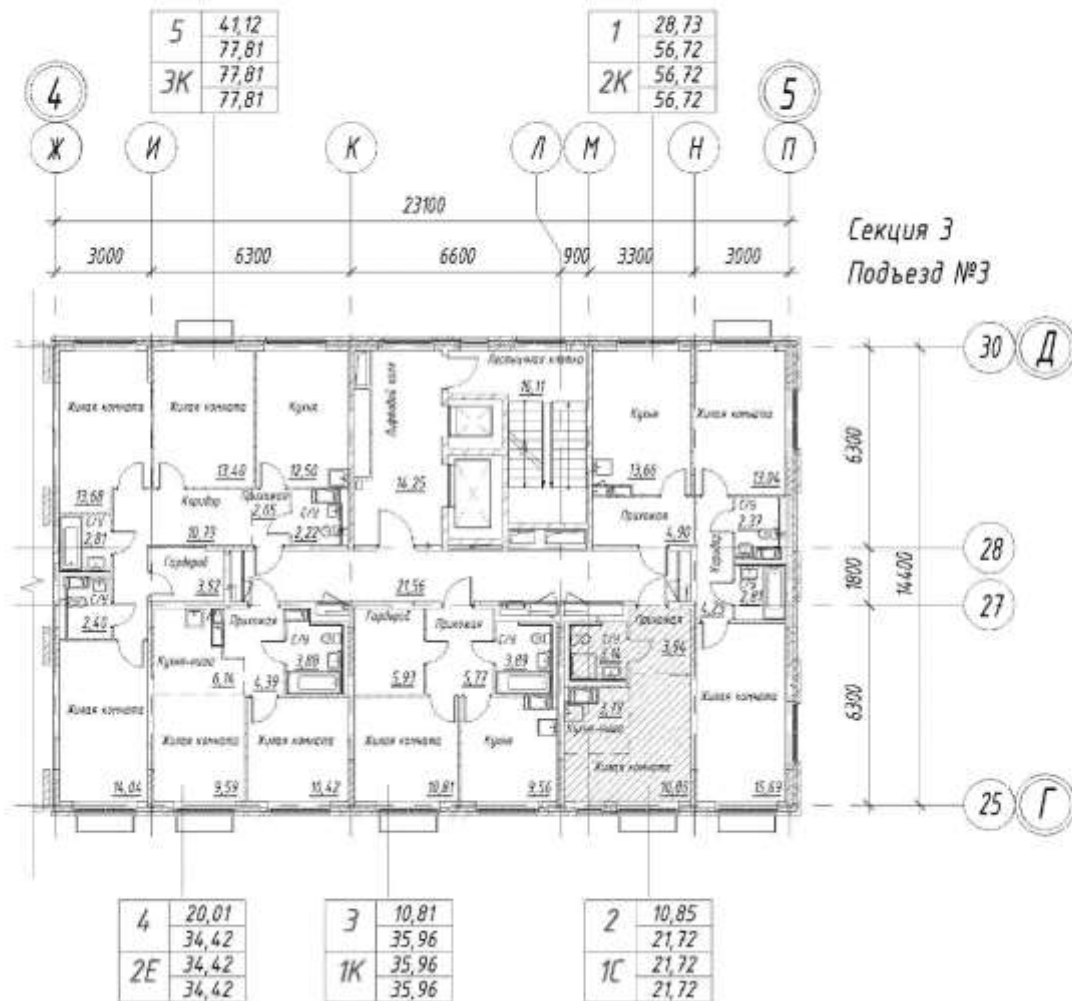
**Приложение №2.29**  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.

Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Топкино «Жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Топкино, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответстви с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Помер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	3	13	441	Студия	21,72	21,72	10,85	0,00	2	187 900,63	4 081 201,61

**Описание частей Объекта долевого строительства**

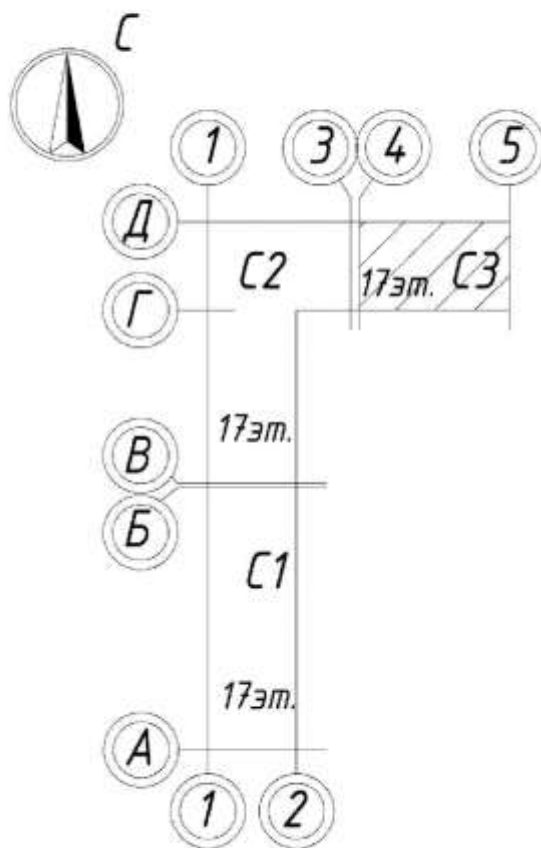
Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
студия	10,85
Прихожая_1	3,94
Кухня-ниша_1	3,79
С/У_1	3,14

2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства



2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3





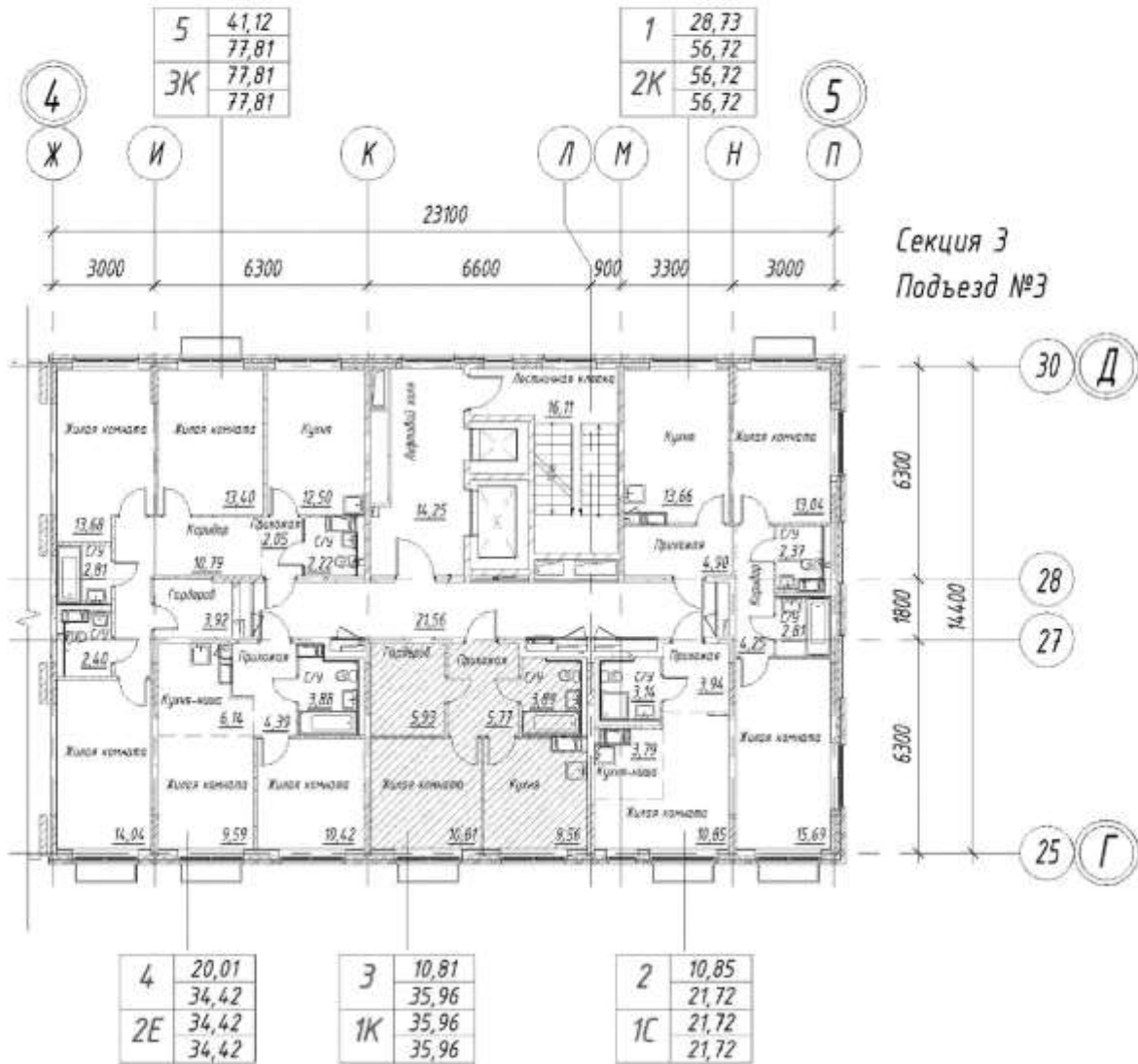
**Приложение №2.30  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.**

Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Топкино «Жилой комплекс по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Топкино, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответстви с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Помер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	3	13	442	Газов	35,96	35,96	10,81	0,00	3	158 871,59	5 713 022,44

**Описание частей Объекта долевого строительства**

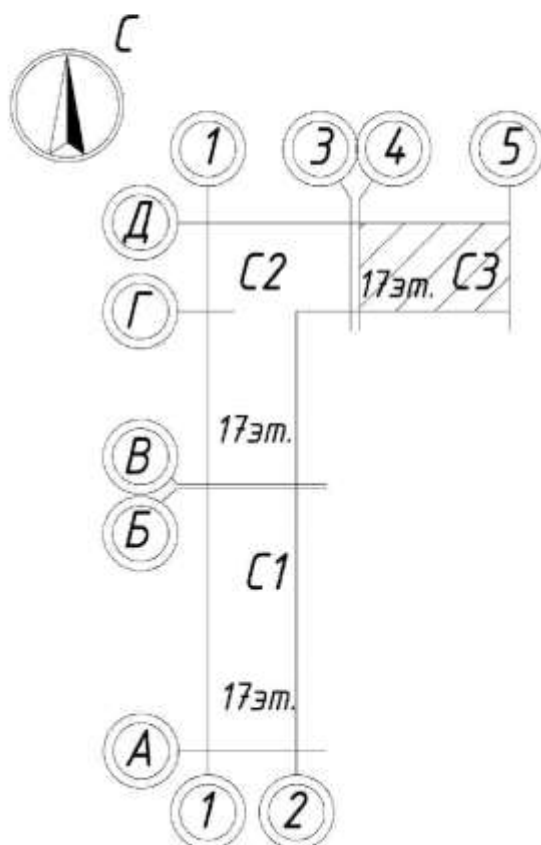
Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
Жилая комната_1	10,81
Кухня_1	9,56
Гардероб_1	5,93
Прихожая_1	5,77
С/У_1	3,89

2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства



2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3



**Приложение №2.31  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.**

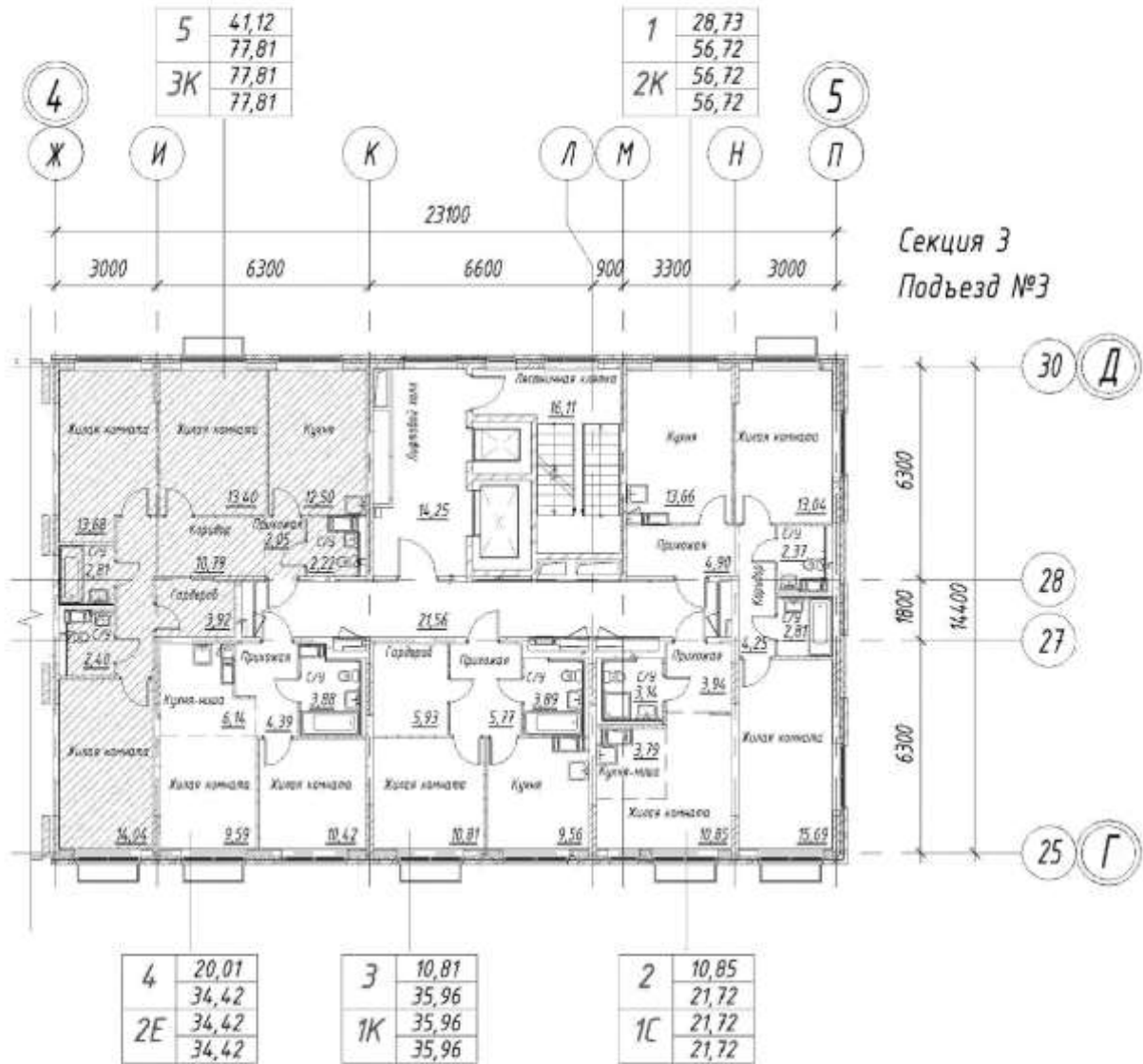
Жилой многоквартирный дом № 6.3 расположенный по строительному адресу: Жилой многоквартирный дом корпус №6.3, расположенный по строительному адресу: Московская область, городской округ Люберцы, пос. Тонишино «Жилой комплекс» по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, п.Тонишино, корпус 6.3, корпус 6.4»											
1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений и соответстви с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов, кв.м.	Помер Квартиры на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
№ 6.3	3	13	444	Звон	77,81	77,81	41,12	0,00	5	136 251,35	10 601 717,41

**Описание частей Объекта долевого строительства**

Наименование части Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.
Жилая комната_1	14,04
Жилая комната_2	13,68
Жилая комната_3	13,40
Кухня_1	12,50
Коридор_1	10,79
Гардероб_1	3,92
С/У_2	2,81
С/У_3	2,40
С/У_1	2,22
Прихожая_1	2,05

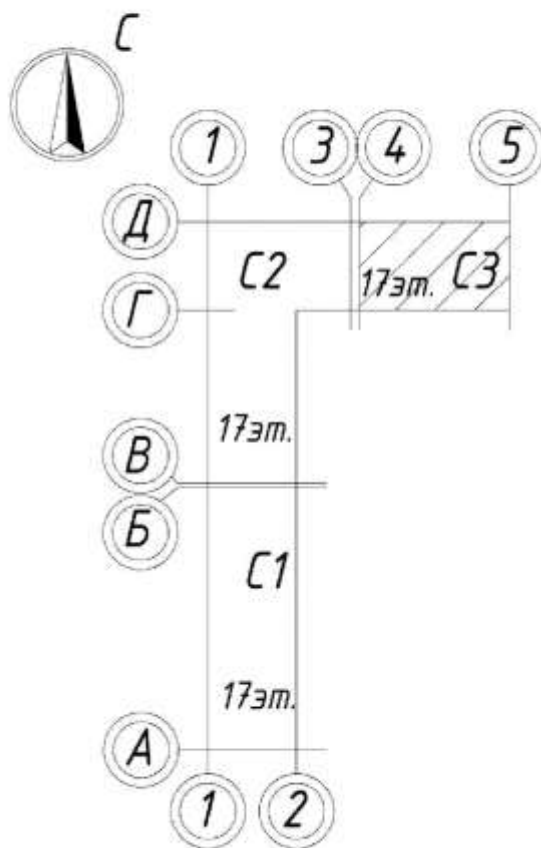


2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства



2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома

Схема расположения секций К6.3



**Приложение № 3**  
**к Договору участия в долевом строительстве**  
**№ ТОМ-6/6.3/26-1876874400 от "25" марта 2024г.**

**ОТДЕЛКА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Сторонами согласовано, что в Объекте долевого строительства выполняются следующие виды работ:

1. Общестроительные работы в соответствии с проектом и в объеме необходимом для получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, внутренние отделочные работы мест общего пользования (вестибюли, лифтовые холлы, тамбуры, коридоры входных групп жилых секций 1-го этажа, технические помещения, поэтажные лифтовые холлы и межквартирные коридоры, внутренние лестницы жилой части, , технические и инженерные помещения), наружные отделочные работы, электромонтажные работы, установка лифтов, слаботочные системы и системы автоматизации, внутренние и наружные инженерные сети и работы по благоустройству – выполняются в объеме проекта, определяемом Застройщиком самостоятельно.

2. В Квартире выполняется следующая отделка по помещениям:

**Кухня:**

- стены: обои;
- потолки: натяжной потолок;
- полы: ламинат (вид применяемого материала определяется Застройщиком самостоятельно в зависимости от конструктивных особенностей помещения);

- столярные изделия: дверь (за исключением квартир, объединенных с кухонными зонами);

**Комнаты:**

- стены: обои;
- потолки: натяжной потолок;
- полы: ламинат;
- столярные изделия: дверь (в квартирах студиях может отсутствовать).

**Коридор:**

- стены: обои;
- потолки: ГКЛ с покраской или натяжной потолок;
- полы: ламинат (вид применяемого материала определяется Застройщиком самостоятельно);
- входная дверь.

**Ванна, санузел, гостевой санузел, постирочная (при наличии):**

• стены: ванна и санузел -отделка керамической плиткой (за исключением мест под ванной и иных скрытых мест) - до подвесного потолка; Гостевой санузел, постирочная -отделка керамической плиткой на высоту 1200мм от пола и покраска выше.

- потолки: ГКЛ с покраской или натяжной потолок;
- полы: керамической плиткой (за исключением скрытых мест);
- столярные изделия: дверь;
- сантехнические изделия: ванна или душевой поддон, раковина, унитаз, смеситель;
- Приборы учета (счетчики) холодного и горячего водоснабжения;

**Лоджия и/или Балкон (при наличии)**

- Остекление (частичное, в объеме, определяемом Застройщиком);
- Полы, стены, потолок - без отделки.

Стороны пришли к соглашению, что выбор отделочных материалов (вид, марка, производитель материалов и изделий, любые иные характеристики), включая сантехнические, столярные изделия и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее – «Материалы»), осуществляется Застройщиком самостоятельно. Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные сходные материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Квартиры, либо иным недостатком, делающим Квартиру непригодной для использования, и не является нарушением условий Договора.

Застройщик вправе по своему усмотрению изменять уровень отделки Квартиры, в т.ч. устанавливать в Квартире дополнительное оборудование либо иным образом изменять уровень отделки Квартиры.

Места установки любых изделий и оборудования, размер, марка и иные их характеристики определяются Застройщиком самостоятельно.

3. Гарантийный срок на отделочные работы и отделочные материалы, сантехнические и столярные изделия, указанные в настоящем Приложении, составляет 1 (один) год со дня передачи Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, либо составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) отделочных работ, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных

регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5. Гарантийный срок, установленный в настоящем приложении, не распространяется на отделочные и иные работы, выполненные Участником долевого строительства, а также материалы, приобретенные им самостоятельно и использованные при производстве указанных работ.



Исх. №2409-1 от 24.09.2024

в ООО «ЛЛ-Консалт»  
Генеральному директору  
Лазареву П.Ю.

**Письмо-представление**

Настоящее письмо-представление сформировано в рамках проведения оценки по Заданию на оценку №2 от 23 сентября 2024 г. к Договору № Р-264/ЛЛ о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «06» октября 2023 г. (далее – Договор).

*Согласно п. 13 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», «Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности».*

*Согласно Договору: «Заказчик обязуется подтвердить передаваемые Исполнителю документы и информацию путем заверения копий документов и материалов и (или) путем подписания письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика».*

Для оказания услуг по оценке Заказчиком были подготовлены и предоставлены следующие документы и материалы:

1. Копии Договоров участия в долевом строительстве;

Заказчик подтверждает, что указанные документы и материалы основаны на всех имеющихся у Заказчика данных и являются полными и точными, соответствуют известным Заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания Заказчика; кроме того, Заказчику неизвестно о каких-либо иных материалах и документации, существенных для целей настоящей оценки, которую следовало бы включить в состав представленных данных.

Дополнительно Заказчик сообщает:

- Строительство жилых домов еще не закончено, определить техническое состояние объектов не представляется возможным. Объекты будут передаваться с чистовой отделкой
- По состоянию на дату оценки объект оценки не используются.

Мы согласны с тем, что в ходе проекта Вы не проводили аудит или специальную проверку данных и сведений, которые были предоставлены для оценки, в частности не проводились: анализ документов, подтверждающих существующие права; анализ существующих обременений; юридический анализ правоустанавливающей и исходно-разрешительной документации; финансово-экономический, налоговый и коммерческий анализ Общества; налоговая проверка; коммерческая экспертиза рынков реализации услуг Общества.

Мы понимаем, что изменение предоставленных с нашей стороны вводных данных может приводить к изменению полученных Вами результатов оценки.

**Таким образом, все приложенные к отчету об оценке документы и материалы, указанные выше, следует считать подтвержденными и заверенными надлежащим образом.**

Дата подписания настоящего письма-представления может незначительно отличаться от даты составления отчета, что не влияет на достоверность предоставленных заказчиком данных и информации и связано с особенностями документооборота заказчика.

Директор Центра альтернативных инвестиций



Антипов Н.Н.



**ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА**



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

Отчет: 7786/0924



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

Отчет: 7786/0924



# 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 (бездействия) 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.

**СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 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 наступившее событие, 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

**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) М.И. Комарницкая (Комарницкая М.И.)  
 28 мая 2024 г.

Страхователь:  
**ООО «ЛЛ-Консалт»**  
 Генеральный директор  
  
 (подпись) П.Ю. Лазарев (Лазарев П.Ю.)



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

Отчет: 7786/0924



# РОСГОССТРАХ



ПОЛИС №310/2023/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 310/2023/СП134/765 от 11.10.2023г. (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:	Лошков Владислав Валерьевич (ИНН 711611564858) Адрес регистрации: 107065, г. Москва, ул. Курганская, д.3, кв. 17
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:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» ноября 2023 г. по «31» октября 2024 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 (бездействиями) 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). Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки; 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ; 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
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 ЦКиПП ДБМР

  
М.И. Комарницкая М.И.)  
«11» октября 2023г.

Страхователь:  
Лошков Владислав Валерьевич

  
(Лошков В.В.)

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

Отчет: 7786/0924



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 038560-1

« 13 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Лошкову Владиславу Валерьевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 13 » июня 20 24 г. № 353

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 13 » июня 20 27 г.

АЛФА-КАПИТАЛ. МАКЕТ 2021. 15-ГО ТИПА



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

Отчет: *7786/0924*