

ОТЧЕТ №80-Н от 04 сентября 2020 года

Об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, город Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 9, корпус 1; Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 7.

**ЗАКАЗЧИК: ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.»
ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»
ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «РосЭкспертОценка»**

г. Санкт-Петербург 2020

*Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка», Санкт-Петербург, ул. Гангутская, дом 6,
лит. А, пом. 2Н. www.ros-eo.ru, тел. (812) 642 83 71*

Уважаемая Маргарита Витальевна!

В соответствии с договором на проведение оценки № 6/УК от «01» сентября 2014 года ООО «РосЭкспертОценка» выполнены работы по определению справедливой стоимости недвижимого имущества: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, город Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 9, корпус 1; Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 7. Оценка справедливой стоимости проведена в соответствии с "Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н), Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 31.07.2020) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" стандартами оценки ФСО №1, №2, №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 №№ 297,298,299, ФСО №7 Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 года и ФСО № 8, № 9, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 01.06.2015 №№ 326,327. Нами не проводилась, как часть этой работы, аудиторская или иная финансовая проверка предоставленной Вами информации, используемой в Отчете. Основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом Отчете об оценке. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений. На основании полученной информации, консультаций специалистов и выполненных расчетов и незначительным изменением индикатора текущего среднего уровня цен предложения на рынке жилой и коммерческой недвижимости г. Санкт-Петербург в сторону увеличения, который характеризует ситуацию и ценовые тенденции на вторичном рынке в г. Санкт-Петербурге, Оценщик пришел к выводу оставить стоимостное выражение справедливой стоимости в прежних значениях:

Справедливая стоимость недвижимого имущества: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, город Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 9, корпус 1 по состоянию на 04 сентября 2020 года составляет 61 155 900,00 (Шестьдесят один миллион сто пятьдесят пять тысяч девятьсот) рублей.

№ пом. (Строит)	Этаж	Общая проектная площадь (м.кв.)	Справедливая стоимость объекта оценки в руб.
18-Н	1	113,10	10 135 800,00
19-Н	1	144,80	13 000 500,00
20-Н	1	167,00	15 065 100,00
29-Н	1	161,40	14 515 200,00
32-Н	1	92,40	8 439 300,00
			61 155 900,00

Справедливая стоимость недвижимого имущества: Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 7 по состоянию на 04 сентября 2020 года составляет 24 332 000,00 (Двадцать четыре миллиона триста тридцать две тысячи) рублей.

№ пом. (Строит)	Этаж	Строительные оси	Общая проектная площадь (м.кв.)	Стоимость кв. метра в руб.	Справедливая стоимость объекта оценки в руб.
Встроенное помещение 12	2	4-8; 2A-6A; Р1-Ш1;	82,60	110 000,00	9 086 000,00
Встроенное помещение 16	2	ЖЖ-ЛЛ; 13А-17А; Р1-Ш1;	138,60	110 000,00	15 246 000,00
		<i>Итого</i>	221,2		24 332 000,00

Настоящее письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, пожалуйста, обращайтесь за пояснениями.

*С уважением,
 Генеральный директор ООО «РосЭкспертОценка»*

Алексашин С.

СОДЕРЖАНИЕ

1.ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	6
1.1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
1.2.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	6
1.3.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ.....	7
1.4.ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ.....	8
1.5.ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	9
1.6.ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА.....	10
1.7.ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	10
1.8.ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	14
2.ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
2.1.ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
2.2.ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА.....	18
2.3.АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
3.ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ	24
3.1.ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ.....	31
4.КРАТКИЙ АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	32
5.ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ.....	35
6.АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	37
7.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И РЫНОЧНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	38
7.1.РЫНОЧНЫЙ ПОДХОД.....	39
7.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	40
7.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	41
8. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	42
8.1 ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	42
8.2.ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	43
8.3.ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА	46
8.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	52

9. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ.....	47
10. ПОДПИСИ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ	48
11. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	48

1.ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

На основании договора № 6/УК от «01» сентября 2014 года ООО «РосЭкспертОценка» выполнены работы по определению справедливой стоимости недвижимого имущества: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, город Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 9, корпус 1; Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 7.

На основании полученной информации, анализа рынка недвижимости г. Санкт-Петербурга, консультаций специалистов и выполненных расчетов, оценщик пришел к следующему заключению:

Справедливая стоимость недвижимого имущества: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, город Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 9, корпус 1 по состоянию на 04 сентября 2020 года составляет 61 155 900,00 (Шестьдесят один миллион сто пятьдесят пять тысяч девятьсот) рублей.

Справедливая стоимость недвижимого имущества: Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 7 по состоянию на 04 сентября 2020 года составляет 24 332 000,00 (Двадцать четыре миллиона триста тридцать две тысячи) рублей.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки – встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, город Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 9, корпус 1; Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 7.

Целью оценки является определение справедливой стоимости Объекта оценки.

Права на основании Актов приема-передачи Объектов долевого участия (Нежилых помещений) от 05.03.2020г. к Договорам участия в долевом строительстве №20/07-Б-6//Кд7, №20/07-Г-11//Кд7, №20/07-Б-5//Кд7, №20/07-Г-10//Кд7, №20/07-А-4//Кд7; Права на основании договоров участия в долевом строительстве жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной

надземной автостоянкой 03/12-вп16//Кд8 от 03.12.18 г., дата гос. регистрации 13.01.2019 г.; 03/12-вп12//Кд8 от 03.12.18г., дата гос. регистрации 09.01.2019 г.

Дата оценки – оценка произведена по состоянию на 04 сентября 2020 года.

Срок проведения оценки – с 04 сентября 2020 года по 04 сентября 2020 года.

Дата составления отчета – 04 сентября 2020 года.

Допущения и ограничения.

1. Предполагается, что учетно-финансовая информация, предоставленная Заказчиком в ходе выполнения договора, достоверна. Ответственности оценщиков за ее неточность не предусматривается.

2. Ни одна из частей оценки не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

3. Отчет может быть использован только в указанных в нем целях и задачах. Оценщик не несет ответственности за какое-либо использование промежуточных результатов вне контекста всего Отчета.

4. В Отчет может быть использован ряд ограничений и допущений, которые обоснованы в тексте Отчета.

Полученный результат может применяться исключительно с учетом предполагаемого использования в течение шести месяцев с даты составления Отчета.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» доверительный управляющий Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ДОХОДЪ - Рентная недвижимость».

Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 23 октября 2014 г. в реестре за номером 2880.

ОГРН 1027810309328;

ИНН 7826685368;

191028, г, Санкт-Петербург, Литейный пр., д.26, лит. А, оф. 208.

Оценщик

Алексашин Сергей Степанович, Оценщик 1 категории. Член НП СРО «Национальная коллегия специалистов оценщиков», включен в реестр оценщиков за рег. № 02104 от 09.11.2011г.

Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 №870527 от 30.06.2011г. рег. №5807, Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет, специальность «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №015020-1 от 05 октября 2018 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан на основании решения №91 от 05 октября 2018 года федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный

центр по организации подготовки управленческих кадров». Стаж работы в оценочной деятельности – с 2011г.

Полис № 0619PL 000026 от 18.11.2019г. Акционерное общество «Страховое общество газовой промышленности» (сокращенно – АО «СОГАЗ»). Лицензия СИ № 1208 от 5 августа 2015 года. Период страхования: с 01.12.2019 г. по 30.11.2020г.). Страховая сумма – 300 000 (Триста тысяч) руб.

Оценщик осуществляет свою деятельность по месту нахождения ООО «РосЭкспертОценка». Копии вышеперечисленных документов представлены в Приложении к настоящему отчету. Стаж работы с 2011 года. Оценщик является сотрудником Общества с ограниченной Ответственностью «РосЭкспертОценка». Исполнителем настоящей оценки является Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка» (сокращенно ООО «РосЭкспертОценка»), имеющим следующие реквизиты: ИНН 7841394645, ОГРН 1089847349822 от 03.09.2012 г., КПП 784101001.

Место нахождения: 191187, г. Санкт-Петербург, ул. Гангутская, дом 6, лит. А, пом. 2Н. ИНН 7841394645 КПП 784101001, Р/счет 40702810203000415704 в Филиале «Северная Столица» ЗАО «Райффайзенбанк» г. Санкт-Петербург, К/счет 3010180100000000723, БИК 044030723.

Деятельность ООО «РосЭкспертОценка», связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована Акционерное общество «Страховое общество газовой промышленности» (сокращенно – АО «СОГАЗ») на сумму 10 000 000 (Десять миллионов) руб. (Лицензия СИ № 1208 от 5 августа 2015 года, полис № 0620 PL 000007 от 05 июня 2020 года, период страхования: с 05.06.2020 г. по 04.06.2021г.).

К проведению настоящей оценки не привлекались иные специалисты, организации и предприятия, кроме указанных в настоящем Отчете.

1.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Процедура оценки объекта оценки включала в себя следующие этапы:

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЮЩЕГО ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.

На данном этапе производится заключение договора на оценку между Оценщиком и Заказчиком, на основании которого осуществляется оценка объекта оценки.

СБОР И АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИИ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

На данном этапе установлены количественные и качественные характеристики объекта оценки, проведены: идентификация объекта оценки, его осмотр, интервьюирование специалистов, связанных с эксплуатацией объекта оценки, анализ документации, представленной Заказчиком.

Выполнен анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении объектов оценки правами иных лиц, информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки, а также иной информации, необходимой для

установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости.

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Использованы данные, приведенные в таблице №1:

№ п./п.	Тип данных	Источники получения
1	Количественные и качественные характеристики объекта оценки <ul style="list-style-type: none">– Масштабные характеристики– Характеристики местоположения объекта– Физическое состояние объекта– Информация о собственнике– Сведения о наличии/отсутствии обременений	Материалы, предоставленные Заказчиком (перечень документов см. ниже в разделе 1.6.)
2	Информация об общекономическом состоянии и перспективах экономического развития Российской Федерации и Санкт-Петербурга	Министерство экономического развития и торговли, http://www.economy.gov.ru/ Официальный сайт комитета экономического развития промышленной политики и торговли Санкт-Петербурга http://www.cedipt.spb.ru Материалы информационных агентств АК&М, Росбизнесконсалтинг, «Экономическая экспертная группа», информационно-аналитическая группа «Олма», журналов «Эксперт», «Итоги», «Власть», «Деньги», газет «Коммерсант», «Финансовая Россия», Бекар-консалтинг — Агентство недвижимости «Бекар»
3	Информация о состоянии и перспективах развития рынка жилой недвижимости Санкт-Петербурга	Аналитическая информация ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга», ГУИОН КУГИ Администрации СПб Газеты и журналы: «Недвижимость и строительство Петербурга», «Бюллетень Недвижимости», «Коммерческая недвижимость». Агентства недвижимости: «Александр Недвижимость», «Бекар», «Адвекс», «Партнер плюс», «Олимп ОО», «Парадиз» и др.
4	Информация об объектах аналогах, используемых при проведении расчетов в рамках сравнительного подхода	Информационные издания «Недвижимость и строительство Петербурга», «Бюллетень недвижимости», Материалы Интернет-порталов www.eip.ru , www.estate.spb.ru , www.emls.ru и др.

1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

Права на основании Актов приема-передачи Объектов долевого участия (Нежилых помещений) от 05.03.2020г. к Договорам участия в долевом строительстве №20/07-Б-6//Кд7, №20/07-Г-11//Кд7, №20/07-Б-5//Кд7, №20/07-Г-10//Кд7, №20/07-А-4//Кд7; Права на основании договоров участия в долевом строительстве жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и встроено-пристроенной

надземной автостоянкой 03/12-вп16//Кд8 от 03.12.18 г., дата гос. регистрации 13.01.2019 г.; 03/12-вп12//Кд8 от 03.12.18г., дата гос. регистрации 09.01.2019 г.

Данная документация была использована для установления количественных и качественных характеристик Объектов оценки.

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящая оценка справедливой стоимости проведена и отчет по ней составлен в соответствии с требованиями:

- "Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (Введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н);
- Федерального закона от 29.07.1998г № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральных стандартов оценки, утвержденных на дату составления отчета об оценке:

Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом МЭРТ от 20.07.2007 г. № 256;

Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом МЭРТ от 20.07.2007 г. № 255;

Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом МЭРТ от 20.07.2007 г. № 254;

Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 7)», утвержденного Приказом МЭРТ от 25.09.2014г. № 611.

Федеральные стандарты являются обязательными к применению на территории РФ.

Оценочные процедуры, примененные в настоящей оценке, выполнены также с учетом Стандартов и правил оценки саморегулируемой организации оценщиков - НП СРО «Национальная коллегия специалистов оценщиков», членами которой являются Оценщики, подписавшие настоящий отчет.

При проведении настоящей оценки специалисты опирались, в необходимых случаях, на соответствующие нормы Гражданского кодекса РФ, Земельного кодекса РФ, Градостроительного кодекса РФ, Налогового Кодекса РФ и др.

Применение при оценке Федеральных стандартов оценки ФСО №1, №2, №3, №7 обосновано тем, что данные федеральные стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Применение стандартов НП СРО «Национальная коллегия специалистов оценщиков» связано с тем, что, являясь членом данной организации, Оценщик должен в своей деятельности руководствоваться ее нормативными актами.

С учетом целей и задач настоящей оценки в рамках данной работы оценщиком ООО «РосЭкспертОценка» была рассчитана справедливая стоимость имущества.

Справедливая стоимость в контексте "Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие на

территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н) определяется следующим образом:

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Справедливая стоимость - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

Поскольку справедливая стоимость является оценкой, основанной на рыночных данных, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка приняли бы во внимание при определении цены актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение организации удержать актив или урегулировать или иным образом исполнить обязательство не имеет значения при оценке справедливой стоимости.

- Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка с целью продажи актива или передачи обязательства осуществляется:
- На рынке, который является основным для данного актива или обязательства; или

- При отсутствии основного рынка, на рынке, наиболее выгодном в отношении данного актива или обязательства.

- Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Понятие рынка недвижимости, его структура и функции

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов оперирующих на рынке и процессов функционирования рынка. То есть процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, а также механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- Объекты недвижимости;
- Субъекты рынка;
- Процессы функционирования рынка;
- Механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, то есть выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- Земельные участки;
- Здания, строения, сооружения;
- Помещения

В этом случае, в свою очередь, по назначению здания и помещения разделяют на жилые и нежилые. Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

Земля

А) земельные участки в городах, поселках, поселениях:

- ✓ Под жилье (селитебная территория);
- ✓ Под предприятия промышленности, транспорта, сферы услуг и т.д.;
- ✓ Под предприятия сельского хозяйства, обороны (нежилая территория);
- ✓ Под парки и озелененные пространства, водные объекты (рекреационная территория);
- ✓ Под инженерную и транспортную инфраструктуру (территория общего назначения)

Б) земельные участки вне поселений (межселенные территории):

- ✓ Под дачное и садово-огородное пользование;
- ✓ Под жилую застройку;

- ✓ Промышленного и иного специального назначения (промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.);
- ✓ Сельскохозяйственного назначения;
- ✓ Природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- ✓ Лесного и водного фондов;
- ✓ Участки недр;
- ✓ Земли резерва, назначение которых не определено
- ✓ Жилье (жилые здания и помещения)
- ✓ Многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.д.);
- ✓ Индивидуальные и двух-четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционно типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы);
- ✓ **Коммерческая недвижимость**
- ✓ Офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- ✓ Гостиницы, мотели, дома отдыха;
- ✓ Магазины, торговые центры;
- ✓ Рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- ✓ Пункты бытового обслуживания, сервиса
- ✓ Промышленная недвижимость
- ✓ Заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;

- ✓ Мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- ✓ Паркинги, гаражи;
- ✓ Склады, складские помещения

Недвижимость социально-культурного назначения

- ✓ Здания правительственные и административных учреждений;
- ✓ Культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- ✓ Религиозные объекты

Рынок недвижимости в национальной экономике выполняет следующие функции:

- Эффективное решение социальных задач, связанных с созданием и использованием полезных свойств недвижимости;
- Отчуждение частичных или полных прав собственности на объекты недвижимости от одного экономического субъекта к другому и защиту его прав;
- Свободное формирование цен на объекты и услуги;
- Перераспределение инвестиционных потоков между конкурирующими видами объектов недвижимости;
- Перераспределение инвестиционных потоков между конкурирующими способами использования земель

Важное значение рынка недвижимости, как сектора рыночной экономики подтверждается:

- Колossalной стоимостью национального богатства, материализованного в недвижимости, из которого, по крайней мере, половина может быть вовлечена в рыночный оборот и приносить ренту - домовладельцам, доход - предпринимателям, налоговые и другие платежи - в федеральный, региональные бюджеты, бюджеты муниципальных образований;
- Достигнутой уже сегодня высокой долей рынка недвижимости в валовом национальном продукте;
- Достигнутым в ряде регионов и городов высоким уровнем доходов бюджета от первичной продажи, сдачи в аренду государственной и муниципальной недвижимости (в том числе земли);
- Высоким уровнем сборов в бюджет от налогов на недвижимость и сделок с ней;
- Большим количеством рабочих мест, созданных в ходе становления и развития рынка недвижимости.

Классификация рынка коммерческой недвижимости

- Офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- Гостиницы, мотели, дома отдыха;
- Магазины, торговые центры;
- Объекты спортивного и развлекательного назначения;
- Рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- Пункты бытового обслуживания, сервиса;
- Производственная (промышленная) недвижимость;
- Складская недвижимость;
- Смешанные по функциональному назначению объекты (торгово-офисные центры, торгово-развлекательные центры, производственно-складские объекты и т.д.);

1.8. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Все процедуры по экспертизе и оценке выполнены со следующими основными предположениями и ограничивающими условиями:

- Организация должна оценивать справедливую стоимость актива или обязательства, используя те допущения, которые использовали бы участники рынка при установлении цены на данный актив или данное обязательство при условии, что участники рынка действуют в своих лучших экономических интересах.
- При формировании данных допущений организации не идентифицируются конкретные участники рынка. Организация идентифицирует общие характеристики, которые отличают участников рынка, принимая во внимание факторы, специфичные для всего перечисленного ниже:
 - (а) актива или обязательства;
 - (б) основного (или наиболее выгодного) рынка для актива или обязательства; и
 - (с) участников рынка, с которыми организация вступила бы в сделку на данном рынке.

d) Цена

1. Предполагается, что учетно-финансовая информация, предоставленная Заказчиком в ходе выполнения договора, достоверна. Ответственности оценщика за ее неточность не предусматривается.

2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности,

3. Ни одна из частей настоящей оценки не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом настоящего отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Настоящий отчет может быть использован только для указанной в нем задачи оценки. Оценщик не несет ответственности за какое-либо использование промежуточных результатов вне контекста всего отчета.

4. Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть распространены среди общественности, в средствах массовой информации, сфере продаж или в других сферах для публичного ознакомления без предварительного письменного разрешения ООО «РосЭкспертОценка».

5. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки не учитывает возможных изменений экономических, юридических и иных факторов после даты проведения оценки.

6. Результат данной оценки может быть использован при заключении договора купли-продажи в течение шести месяцев с даты составления настоящего отчета.

7. Предполагается, что собственник рационально и компетентно управляет принадлежащим ему оцениваемым объектом и продолжит его эксплуатацию по существующему назначению.

Особые допущения:

1. На основании проведенного сравнительного анализа определений «Справедливой стоимости» по МСФО-13 и «Рыночной стоимости» по ФСО №2 (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. № 298, введен в действие с 29 сентября 2015 года на основании опубликованного Приказа от 18 сентября 2015 года Министерства экономического развития Российской Федерации от 10.07.2015 № 467 «О признании утратившими силу некоторых актов Министерства экономического развития Российской Федерации» (зарегистрирован в Минюсте России 16.09.2015 № 38894), в определениях нет существенных расхождений (определения приведены выше).

2. Требования, предъявляемые к определению рыночной стоимости и справедливой стоимости в соответствии с ФСО и МСФО, не имеют значительных различий в подходах, методах определения, и использования для этого материалов, информации и источников, вследствие чего расчет справедливой стоимости Объекта оценки Оценщиком проводится в соответствии с методологией определения рыночной стоимости.

3. Организация должна корректировать ценовую котировку в отношении обязательства или собственного долевого инструмента организации, удерживаемого другой стороной в качестве актива, только если имеют место специфичные для этого актива факторы, которые неприменимы к оценке справедливой стоимости указанного обязательства или долевого инструмента. Организация должна удостовериться, что цена актива не отражает влияния ограничения, предотвращающего продажу данного актива.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки в данной работе являются определение справедливой стоимости недвижимого имущества: по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, город Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 9, корпус 1; Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 7

Вид права: Общая долевая собственность. Сведений об обременении нет.

Объект права:

Права на объект оценки принадлежат Владельцам инвестиционных паев Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЬ» доверительный управляющий Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ДОХОДЬ - Рентная недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Права на основании Актов приема-передачи Объектов долевого участия (Нежилых помещений) от 05.03.2020г. к Договорам участия в долевом строительстве №20/07-Б-6//Кд7, №20/07-Г-11//Кд7, №20/07-Б-5//Кд7, №20/07-Г-10//Кд7, №20/07-А-4//Кд7; Права на основании договоров участия в долевом строительстве жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной надземной автостоянкой 03/12-вп16//Кд8 от 03.12.18 г., дата гос. регистрации 13.01.2019 г.; 03/12-вп12//Кд8 от 03.12.18г., дата гос. регистрации 09.01.2019 г.

Вид определяемой стоимости - справедливая.

1.Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 7

Нежилое помещение – помещение Многоквартирного дома, состоящее из одной или нескольких частей, имеющее отдельный вход, в соответствии с проектом строительства не имеющее жилых помещений и не входящее в состав общего имущества Многоквартирного дома.

Вид права: Общая долевая собственность.

Застройщик – Акционерное общество «Строительный трест», имеющее в собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на земельном участке многоквартирного дома.

Земельный участок – земельный участок, площадью 17 276 кв.м, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, з/у 7, принадлежащий Застройщику на праве собственности, на котором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом. Кадастровый номер 47:07:10-44-001:339.

Многоквартирный дом – строящийся (создаваемый) жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной надземной автостоянкой, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 7 (строительный адрес: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, строительная позиция № 8).

Постоянный адрес присвоен земельному участку и многоквартирному жилому дому со встроено-пристроенными помещениями и встроенной надземной автостоянкой, Постановлением Администрации Муниципального образования «Заневское городское поселение», Всеволожского муниципального района Ленинградской области № 301 от 20.06.2016г.

Основные характеристики Многоквартирного дома:

Этажность: 28 этажей (в том числе один подземный этаж);

Общая площадь: 74 977,82 кв.м.;

Материал наружных стен: подвал и 1-4 этажи монолит, с пятого этажа кирпич;

Материал поэтажных перекрытий: железобетонные монолитные плиты толщиной 180 мм;

Класс энергоэффективности: С (нормальная);

Класс сейсмостойкости: -;

Объект:	Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 7		
№ пом. (Строит)	Этаж	Строительные оси	Общая проектная площадь (м.кв.)
Встроенное помещение 12	2	4-8; 2А-6А; Р1-Ш1;	82,6
Встроенное помещение 16	2	ЖЖ-ЛЛ; 13А-17А; Р1-Ш1;	138,6
итого		221,2	

Объект оценки: объект долевого строительства - имущественные права.

Имущественными правами являются права на движимое и недвижимое имущество, включая: право собственности; право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право доверительного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного (бессрочного) пользования, аренда, ипотека, сервитуты.

Объектом оценки может выступать обязательственное право (право требования) одного лица или группы лиц (кредитора или кредиторов) по обязательству другого лица или группы лиц (должника или должников) в совершении либо не совершении определенных действий в силу договора, вследствие причинения вреда и из иных оснований, определенных гражданским законодательством.

Оценка стоимости имущественных прав может быть рекомендована для эффективного управления активами предприятия, в том числе для определения наиболее выгодных путей их реализации.

2. Объектом оценки в данной работе являются определение справедливой стоимости недвижимого имущества: Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 9, корпус 1.

Участники долевого строительства – граждане и (или) юридические лица, денежные средства которых привлекаются Застрашщиком для строительства (создания) Многоквартирного дома, с целью возникновения в будущем у вышеуказанных лиц права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме.

Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, общее имущество в Многоквартирном доме, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящие в состав указанного Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Нежилое помещение – помещение Многоквартирного дома, состоящее из одной или нескольких частей, имеющее отдельный вход, в соответствии с проектом строительства не имеющее жилых помещений и не входящее в состав общего имущества Многоквартирного дома.

Вид права: Общая долевая собственность.

Застройщик – Акционерное общество «Строительный трест», имеющее в собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на земельном участке многоквартирного дома.

В связи с завершением строительства жилого комплекса со встроенными помещениями, пристроенным детским образовательным учреждением, котельной и трансформаторными подстанциями, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 9, корпус 1 (строительный адрес: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, строительная позиция 7-21 (Лот №7-21) (далее по тексту – «Многоквартирный дом») Застройщик **ПЕРЕДАЕТ**, а Участник долевого строительства **ПРИНИМАЕТ** Объекты долевого строительства (Нежилые помещения), имеющие в соответствии с ведомостью помещений и их площадей от «17» мая 2019 года, выданной ООО «НПП СКИН», следующие характеристики:

Объект:	Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, город Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 9, корпус 1		
№ пом.	Этаж	Фактическая площадь (м.кв.)	
18-Н	1	113,10	
19-Н	1	144,80	
20-Н	1	167,00	
29-Н	1	161,40	
32-Н	1	92,40	
		678,70	

Многоквартирному дому, в котором расположен Объект долевого строительства (Нежилое помещение), присвоен следующий адрес: **Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, город Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, Областная улица, дом 9, корпус 1.**

Дата передачи Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) - «05» марта 2020 года.

Настоящим Стороны подтверждают, что ими исполнены все обязательства, предусмотренные Договором, надлежащим образом и в соответствии с условиями Договора.

Участник долевого строительства подтверждает, что получил Объект долевого строительства надлежащего качества, которое соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных

регламентов, а также иным обязательным требованиям и в сроки, предусмотренные Договором. Претензий по техническому состоянию Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) Участник долевого строительства не имеет.

2.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Права на объект оценки принадлежат Владельцам инвестиционных паев Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» доверительный управляющий Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ДОХОДЪ - Рентная недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, на основании правоустанавливающих документов:

Актов приема-передачи Объектов долевого участия (Нежилых помещений) от 05.03.2020г. к Договорам участия в долевом строительстве №20/07-Б-6//Кд7, №20/07-Г-11//Кд7, №20/07-Б-5//Кд7, №20/07-Г-10//Кд7, №20/07-А-4//Кд7, №20/07-В-8//Кд7 от «20» июля 2017 года; Права на основании договоров участия в долевом строительстве жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной надземной автостоянкой 03/12-вп16//Кд8 от 03.12.18 г., дата гос. регистрации 13.01.2019 г.; 03/12-вп12//Кд8 от 03.12.18г., дата гос. регистрации 09.01.2019 г.

2.3. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен во Всеволожском районе Ленинградской области.



Рис.1

Всеволожский район: Кудрово — один из самых перспективных районов Петербурга и Ленинградской области. Кудрово — перспективный и развивающийся район, который расположен на границе Петербурга и Ленобласти. Территория отличается прекрасной транспортной доступностью: поблизости расположена развязка Кольцевой автодороги, а также проходит Мурманское шоссе. Добраться до ближайшей станции метро «Проспект Дыбенко» можно пешком либо на общественном транспорте — это займет максимум 10 минут . В конце 80-х годов здесь предполагалось создание

нового жилого массива Ленинграда и до Кудрово собирались проложить тоннель метрополитена. Однако наклонный ход и вестибюль станции «Народная» так и не были построены. Тоннель обрывается под землей в районе улицы Тельмана. В середине сентября 2013г Смольный объявил конкурс на проектирование станций «Кудрово» и «Юго-Восточная». Она будет располагаться рядом с «МЕГА Дыбенко». Решение о развитии территории Кудрово власти приняли в начале 2000 г-х годов, а в конце 2006 года заложили первый камень в основание нового города-спутника Петербурга. В том же году у пересечения КАД и Мурманского шоссе открылся крупнейший «якорь» этой территории — ТРК «МЕГА Дыбенко». Ленобласть распорядилась подготовить проект планировки территории для областного участка метро, включая станцию «Кудрово» и электродепо «Правобережное». Комитет по градостроительной политике ЛО распорядился разработать проект планировки территории для областного участка метро, включая станцию «Кудрово» и электродепо «Правобережное». Срок подготовки документов – 13 месяцев. По территории Ленинградской области пройдут 3,3 км подземки. Станция «Кудрово» санет следующей за станцией «Улица Дыбенко». Она разместится рядом с ТРК «МЕГА Дыбенко». «Городской» участок Лахтинско-Правобережной линии от «Улицы Дыбенко» до «Кудрово» разработает институт «Трансэкопроект». Станция по плану должна появиться к 2025 году, но сроки, конечно, могут пересматриваться.

Стоимость отрезка от «Улицы Дыбенко» до «Кудрово» оценивается (приблизительно) в 60 млрд рублей. Городские и областные власти просили софинансирование из Москвы, но пока денег нет. Рассматривался и вариант привлечения частных инвесторов.

Альтернатива для жителей этого густонаселённого микрорайона – трамвай от метро «Улица Дыбенко». Но пока нет утверждённой трассировки для этой линии. Идею пустить её по Европейскому проспекту (и без того узкому) чиновники не одобрили. Сейчас граждане добираются до ближайшего метро на маршрутках, автобусах или пешком. Некоторые считают, что самый популярный вид общественного транспорта в Кудрово – самокат.

Обслуживать станцию «Кудрово» будет ГУП «Петербургский метрополитен»; предприятие отвечает и за эксплуатацию станции «Девяткино», расположенной в Ленобласти. В совместных планах регионов – создание метро в Буграх. В Отраслевой схеме развития петербургского метро также фигурирует станция «Янино», но её пока детально не обсуждают.

metrostroy-spb.ru



Яркие дома в Кудрово напоминают европейские предместья.

«В Кудрово работают крупные и уважаемые застройщики, занимающиеся комплексным освоением территорий: Setl City, "Отделстрой" и "Строительный трест", "Мавис" и "Полис групп", - говорит Вячеслав Ершов, вице-президент общественной организации "ЛенОблСоюзСтрой". Эти компании возводят целые кварталы - «миллионники» в тех местах, где совсем недавно был лес, поля и избы. Особенность их работы - ответственный подход к вопросам девелопмента территории, начиная с фазы подготовки земель и проектирования».

К 2018 году планируется завершение строительства проекта «Семь столиц» (Setl City), рядом в Янино строится «Янила Кантри» («Ленстройтрест»), а также «Австрийский квартал» и «Вернисаж» (ГК «Полис»). Застройщики микрорайона предусмотрели практически все, что необходимо для комфортной жизни: школы, детские сады, поликлиники, торговые центры, спортивные комплексы.

Генеральный директор компании Setl City Илья Еременко говорит: «Сегодня люди хотят покупать не просто жилье, а комфортную среду обитания. Задача застройщика - ее создать. Например, наша компания для проектов во Всеволожском районе разработала собственные стандарты. Они предусматривают внутри кварталов аптеки, медицинские центры, кафе и пекарни, детские развивающие центры, зоны wi-fi, велопарковки. Недавно мы подписали соглашение с правительством Ленинградской области о совместной реализации программы развития социальной инфраструктуры во Всеволожском районе. В рамках этой программы мы построим в наших проектах 13 детских садов и 3 школы».

«Я знаю, что застройщики Кудрово используют в строительстве современные технологии и энергосберегающие материалы, которые помогают удешевить содержание квартир, - уверен Вячеслав Ершов. Это добротное качественное жилье, где можно рекомендовать покупать квартиры даже друзьям. Застройщики снабжают территории всей необходимой социальной инфраструктурой. Тут есть все - от детских площадок и велосипедных дорожек до медпунктов. Наконец, я с большим интересом наблюдаю за внешним оформлением домов. Фасады - это "конек" Кудрово. Это замечательно, что архитекторы смогли отойти от советских и постсоветских традиций строительства "коробок" и "пеналов". Дома тут яркие, необычные, напоминающие европейские предместья. Думаю, что Кудрово со временем станет гордостью Ленобласти».

Газета «Мой район», СПб, №41 от 25 октября 2013 года, стр.6

Расположение

Ленинградская область, Всеволожский район, массив Кудрово (рис.1, рис.2)



рис.2

Правовая характеристика

Категория земель: земли населённых пунктов. Разрешённое использование: для жилищного строительства (по документам). По утвержденному генеральному плану поселения участок отнесен к зоне общественно-деловой застройки (ОДЗ).

Особенности

Земельный участок – земельный участок, площадью 17 276 кв.м, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, з/у 7, принадлежащий Застройщику на праве собственности, на котором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом. **Кадастровый номер 47:07:10-44-001:339.**

Многоквартирный дом – строящийся (создаваемый) жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной надземной автостоянкой, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 7 (строительный адрес: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, строительная позиция № 8).

Постоянный адрес присвоен земельному участку и многоквартирному жилому дому со встроено-пристроенными помещениями и встроенной надземной автостоянкой, Постановлением Администрации Муниципального образования «Заневское городское поселение», Всеволожского муниципального района Ленинградской области № 301 от 20.06.2016г.

Основные характеристики Многоквартирного дома:

Этажность: 28 этажей (в том числе один подземный этаж);
общая площадь: 74 977,82 кв.м.;
материал наружных стен: подвал и 1-4 этажи монолит, с пятого этажа кирпич;
материал поэтажных перекрытий: железобетонные монолитные плиты толщиной 180 мм;
класс энергоэффективности: С (нормальная);
класс сейсмостойкости: - ;

Земельный участок – земельный участок, площадью 17 276 кв.м, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, з/у 7, принадлежащий Застройщику на праве собственности, на котором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом. Многоквартирный дом – строящийся (создаваемый) жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и встроено-пристроенной надземной автостоянкой. По завершению строительства Многоквартирному дому будет присвоен постоянный адрес. Объектом оценки является нежилое помещение – помещение Многоквартирного дома, состоящее из одной или нескольких частей, имеющее отдельный вход, в соответствии с проектом строительства не имеющее жилых помещений и не входящее в состав общего имущества Многоквартирного дома.

- Разрешение на строительство № RU47504303-80/14, выдано Администрацией муниципального образования «Заневское сельское поселение» Ленинградской области 04 декабря 2012 года. Срок действия разрешения – до 30 декабря 2019.

- Проектная декларация, размещенная на сайте ЗАО «Строительный трест» www.stroytrest.spb.ru

- Участок расположен вблизи пересечения КАД (восточная граница участка) с дорогой «Кудрово - Новосергиевка» (северная граница).
- Южная граница участка проходит по реке Оккервиль.
- Участок имеет форму неправильного прямоугольника,
- Строения и сооружения на участке отсутствуют.
- Рельеф холмистый.
- Защитная полоса реки Оккервиль покрыта смешанным лесом.
- К участку имеется хороший подъезд.
- В 3км к югу от участка располагается торгово-развлекательный комплекс «МЕГА-ДЫБЕНКО».
- На близлежащих землях планируется крупное жилищное строительство.
- В настоящее время участок инженерно не обеспечен, однако возможности подведения инженерных коммуникаций имеются.
- Выгодное местоположение данного земельного участка и его перспективность по мере освоения и застройки прилегающей территории.

3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ

Анализ подготовлен специалистами СтатРиэлт и основан на последних официальных данных по состоянию на 05.06.2020 года.

<https://www.gks.ru/storage/mediabank/4xzzJeDk/osn-05-2020.pdf>

https://cbr.ru/Collection/Collection/File/27900/razv_bs_20_04.pdf,

<https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

<https://statrielt.ru/index.php/arkhiv-analizov>

Рыночная экономика характеризуется наличием большого числа продавцов, обладающих значительным количеством товаров в широком ассортименте, и большого числа потенциальных покупателей, имеющих денежные средства на приобретение этих товаров. Цены устанавливаются продавцами свободно на основе затрат на изготовление товаров и в зависимости от покупательского спроса. Все участники рынка действуют в своих интересах и свободно в пределах законодательства. Когда денежное обращение и свободное ценообразование обеспечиваются законодательно, когда продавцы представили на рынок все необходимые покупателям товары, а покупатели имеют регулярные доходы и денежные накопления, наблюдается активный спрос, совершаются покупки и сделки. Такой рынок считается развитым и активным. Таким образом, необходимым условием для развитого и активного рынка недвижимости является, с одной стороны, максимально широкое предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта), с другой – постоянство доходов и рост денежных накоплений населения и бизнеса.

Положение России в мире

Современное политическое и социально-экономическое положение России характеризуется следующими фактами и событиями:

1. Россия занимает самую значительную долю крупнейшего материка - Евразии, граничит по суше с 14 государствами и омывается водами тринадцати морей мирового океана, имея транспортные выходы в любую страну мира.

2. Россия обладает самой большой территорией и самыми крупными запасами природных ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Это обуславливает высокие перспективы экономического развития страны и благосостояния российского народа.

3. Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), тяжёлую и машиностроительную индустрию, оборонную промышленность и ракетостроение, сильнейший научный потенциал, одну

из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и систему социального обеспечения. В результате сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти основных членов Совета безопасности ООН (наряду с Индией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

4. Отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (коррупция в государстве, социальное расслоение общества), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно актуальна и незаменима на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняются в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенные для экономической безопасности страны. Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рынок заставляет частные и государственные предприятия работать прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту конкурентоспособности российских товаров.

5. В течение последних двадцати лет вместе с ростом экономики развивались международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции обороны промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд.долл.США на 31.12.1999 до 565,3 млрд.долл.США на 22.05.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило сбалансировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и программы инфраструктурного развития страны. В этот же период в страну импортируются высокотехнологичные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента, что позволило удовлетворить внутренний спрос в высокотехнологичной продукции лучших мировых производителей и потребительских товарах лучших мировых брендов.

6. Конец 2019 года «увенчался» появлением и быстрым распространением по

всему миру новой коронавирусной инфекции COVID-19, от которой и на сегодня пока нет надежных средств лечения и вакцинации. Это повлекло введение по всему миру карантинных мер, остановку работы многих предприятий сферы обслуживания и грозит значительной деградацией и изменением структуры мировой экономики. Влияние пандемии сократило спрос на все товары и обрушило многие рынки по всему миру. Резко возросла безработица, наблюдается волна банкротств, нарастает экономическая нестабильность и социальное недовольство.

7. Перед угрозой распространения нового вируса и с целью локализации очагов заболеваний в России также были приняты противоэпидемиологические меры: объявлены нерабочие дни с обязательной самоизоляцией по месту проживания, остановлена или ограничена работа предприятий сферы услуг (туристического и гостиничного бизнеса, торговли промтоварами, общепита и бытовых услуг), а также пассажирского транспорта и строительства. При этом продолжилась работа ключевых производственных и сельскохозяйственных предприятий, а также организаций, выполняющих неотложные работы, обеспечивающих население продуктами питания, медицинскими и коммунальными услугами. Многие сотрудники, по возможности, работают удаленно (на дому) с использованием современных средств коммуникации и связи. С целью минимизации потерь экономики и ущерба населению правительство за счет государственного бюджета осуществляет «адресные» меры поддержки населения и бизнеса (налоговые, кредитные, прямые выплаты).

8. С начала мая наблюдается восстановление экономики Китая и постепенное снятие карантинных мер в странах Европы. В России также поэтапно снимаются ограничительные меры, связанные с COVID-19.

9. Начало восстановления мировой экономики подтверждается ростом спроса на нефть (цены фьючерсов с 19 (21.04.20) до 40 (05.06.20) долл.США/барр).

Влияние на экономику пандемии

Учитывая осложнение санитарно-эпидемиологической обстановки в связи с распространением нового вируса в стране Президентом России объявлен нерабочий период по 30 апреля 2020 года с целью локализации очагов заболеваний. При этом сохраняется работа организаций, выполняющих противоэпидемиологические мероприятия срочного характера, ключевых производственных и сельскохозяйственных предприятий, выполняющих неотложные работы, и организаций, обеспечивающих население продуктами питания, медицинскими и коммунальными услугами.

Остановлена или ограничена работа предприятий сферы услуг (туристического и гостиничного бизнеса, торговли промтоварами, общепита и бытовых услуг), а также пассажирского транспорта и строительства. Некоторые сотрудники, по возможности, переведены на удаленную работу (на дому) с использованием современных средств коммуникации и связи.

Сотрудникам остальных предприятий и организаций предложено соблюдать режим самоизоляции в домашних условиях для исключения распространения инфекции.

Запланированы и осуществляются дополнительные мероприятия и расходы

государственного бюджета для поддержки населения и бизнеса. Всё это несомненно отрицательно отразится на результатах экономики, на доходах населения и бизнеса, на спросе рынка недвижимости и на строительной отрасли.

Однако, главными сложившимися условиями, гарантирующими дальнейший экономический рост России, являются:

- стабильная система государственного управления (вертикаль власти от президента до местных органов), обеспечивающая безопасность и законодательную дисциплину,
- стабильное законодательство (хозяйственное, налоговое),
- сложившаяся система финансово-экономических отношений (банковская, налоговая, таможенная, свободные рынки и конкуренция),
- интенсивное развитие транспортной и инженерной инфраструктуры в масштабе всей страны (строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция крупных энергетических объектов), которая в дальнейшем станет драйвером всех направлений развития. Это может позволить себе только мощная страна с сильным государством.

Сегодня строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем, Ираном и Индией прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с юга на север, развивается инфраструктура северного морского пути. Это позволит значительно сократить транспортные расходы при товарообмене между странами Европы и Юго-Восточной Азии.

Реализация этих проектов является ярким показателем перспективного развития страны и усиливает значение России в мире. Это позволит получать государству больше доходов, что положительно отразится на развитии бизнеса и благосостояния населения.

Рассматривая сегодняшнее экономическое и внешнеполитическое положение, следует помнить, что бурный экономический подъём России конца 19-го и первой половины 20-го века, вызвал такую геополитическую зависть Запада, что нам были устроены две величайшие мировые войны с немыслимыми для остального мира жертвами! И сегодня лишь ракетно-ядерный потенциал, созданный во время СССР и модернизированный современной Россией, гарантирует нам мир и безопасность.

Именно поэтому в борьбе за мировые ресурсы Западу остаётся вести яростные нападки на Россию во всех остальных направлениях, кроме военного: подкуп элит приграничных к нам стран и разжигание русофобии, размещение НАТО у наших границ и «психическое» давление на население, разжигание внутриполитического недовольства, санкции ко всем, кто сотрудничает с Россией, и противодействия внешнеэкономической кооперации России, всевозможные необоснованные обвинения спортсменов, политиков и создание образа врага.

Основные экономические показатели Российской Федерации (по данным Росстата, в сопоставимых ценах)

	1 квартал 2020 г.	В % к I кварталу 2019 г.	Справочно I квартал 2019 г. в % к I кварталу 2018 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	25317,7 ¹⁾	101,6	100,4
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	2889,3	101,2	100,9
Реальные располагаемые денежные доходы		99,8 ²⁾	98,4 ³⁾

1) Первая оценка.

2) Оценка.

3) Предварительные данные.

	Май 2020 г.	В % к		Январь-май 2020 г. в % к январю-майю 2019 г.	Справочно		
		май 2019 г.	апрель 2020 г.		май 2019 г. в % к январю-майю 2018 г.	апрель 2019 г.	январь-май 2019 г. в % к январю-майю 2018 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		89,2	97,4	96,8	99,2	98,3	100,9
Индекс промышленного производства		90,4	94,5	97,6	99,9	97,5	102,2
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	358,4	103,2	111,6	103,0	100,9	111,6	101,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	432,1	90,5	96,4	94,6	101,0	100,4	102,1
в том числе железнодорожного транспорта	209,9	93,4	100,7	94,5	102,4	100,1	102,7
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2257,3	80,8	106,7	93,9	101,9	101,5	102,2
Объем платных услуг населению, млрд рублей	518,1	60,5	99,1	83,4	99,0	98,1	99,4
Индекс потребительских цен		103,0	100,3	102,7	105,1	100,3	105,2
Индекс цен производителей промышленных товаров		85,9	97,2	94,0	108,6	101,8	109,9
Общая численность безработных (возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,5	132,7	105,3	107,8	94,3	95,7	94,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	2,1	в 2,8р.	163,5	142,3	106,3	95,0	102,4

	Апрель 2020 г.	В % к		Январь-апрель 2020 г. в % к январю-апрелю 2019 г.	Справочно		
		апрель 2019 г.	марти 2020 г.		апрель 2019 г. в % к январю-апрелю 2018 г.	марти 2019 г.	январь-апрель 2019 г. в % к январю-апрелю 2018 г.
Внешнеторговый оборот млрд долларов США	40,7	69,3	81,5	84,9	103,1	101,3	100,5
в том числе:							
экспорт товаров	23,5	64,0	79,3	79,9	101,9	99,0	101,3
импорт товаров	17,2	78,1	84,9	93,9	105,2	105,3	99,1
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	49306	101,0	96,5	106,7	108,4	103,5	107,0
реальная			95,7	104,0	103,1	103,2	101,7

Таким образом, у России есть две альтернативы: быть беззащитной колонией по примеру Индии, латиноамериканских, африканских стран и в дальнейшем поддаться разорению, разграблению и культурному уничтожению или оставаться самостоятельной и богатой страной. Россия выбрала второй вариант - путь сохранения и развития

российской цивилизации и многонациональной культуры, путь сохранения независимости и самостоятельности, путь развития благосостояния собственного народа. Наличие всех необходимых ресурсов, как природных (плодородные земли, пресная вода), ископаемых (нефть, газ, цветные металлы), так и интеллектуальных (образование, наука), сильное государство и развитая инфраструктура – всё благоприятствуют этому.

Внешнеэкономическая и политическая самоизоляция, которую мы «проходили» во второй половине 20-го века – тоже не лучший способ развития. Лучше торговать и выгодно продавать то, что есть у нас в избытке, чем самоизолироваться от мировых достижений и воевать. Такова реальность.

Объем ВВП России за I квартал 2020 г. составил в текущих ценах 25317,7 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2019 г. составил 101,6%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2020 г. по отношению к ценам I квартала 2019 г. составил 99,9%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в мае 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 89,2%, в январе-мае 2020 г. - 96,8%.

Индекс промышленного производства в мае 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 90,4%, в январе-мае 2020 г. - 97,6%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в мае 2020 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 358,4 млрд рублей, в январе-мае 2020 г. - 1317,4 млрд рублей.

По сравнению с соответствующей датой 2019 г. увеличились засеянные площади яровых зерновых и зернобобовых культур в хозяйствах всех сельхозпроизводителей на 1,0%, сократились площади подсолнечника - на 2,5%, сахарной свеклы - на 16,9%, картофеля - на 5,1%, овощей - на 2,4%.

В сельскохозяйственных организациях на конец мая 2020 г. по сравнению с соответствующей датой 2019 г. поголовье крупного рогатого скота выросло на 0,8%, поголовье коров сократилось на 0,3%, овец и коз - на 2,3%, поголовье свиней выросло на 8,4%, птицы - на 1,6%.

В январе-мае 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла продажа сельхозорганизациями основных продуктов сельского хозяйства.

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в мае 2020 г. составил 669,1 млрд рублей, или 96,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2020 г. - 2877,4 млрд рублей, или 99,3%.

В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной Минэкономразвития России на 2020 г. (с уточнениями на 1 июня 2020 г.), выделены ассигнования в размере 744,1 млрд рублей, из них из федерального бюджета - 712,7 млрд рублей, на строительство 1464 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных

инвестиционных проектов) (далее - объекты). Из общего количества объектов по 316 объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 395 объектов, намеченных к вводу в 2020 г., введено в эксплуатацию 9 объектов, из них 7 - на полную мощность, 2 объекта - частично.

Из бюджетов субъектов Российской Федерации и прочих источников профинансирано 6,1 млрд рублей. На 1 июня 2020 г. полностью профинансирано 490 объектов. На 291 объекте (без объектов, по которым проводятся проектные и изыскательские работы для строительства будущих лет) техническая готовность составляла от 51,0% до 99,9%.

В мае 2020 г. возведено 325 многоквартирных домов. Населением построено 14,21) тыс. жилых домов, из них 1,6 тыс. - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 48,8 тыс. новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 47,2 тыс.). В январе-мае 2020 г. возведено 2,2 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 84,21) тыс. жилых домов, из них 10,6 тыс. - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 290,2 тыс. новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 279,6 тыс.). Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 11,4 млн кв. метров (из них 1,0 млн кв. метров - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства), или 51,6% от общего объема жилья, введенного в январе-мае 2020 года.

Объем услуг в сфере телекоммуникаций в I квартале 2020 г. составил 403,5 млрд рублей и по сравнению с I кварталом 2019 г. уменьшился на 1,5% (в сопоставимых ценах).

Оборот розничной торговли в мае 2020 г. составил 2257,3 млрд рублей, или 80,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2020 г. - 12553,5 млрд рублей, или 93,9%.

В мае 2020 г. оборот розничной торговли на 96,0% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,0% (в мае 2019 г. - 94,7% и 5,3% соответственно).

В мае 2020 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 55,4%, непродовольственных товаров - 44,6% (в мае 2019 г. - 48,8% и 51,2% соответственно).

В условиях, когда многие розничные магазины закрыты из-за пандемии COVID-19, онлайн-продажи электронной коммерции набирают обороты. В мае 2020 г. объемы продаж через Интернет крупных и средних торгующих организаций по сравнению с апрелем 2020 г. выросли на 12,2% (в сопоставимых ценах), с маев 2019 г. - в 2,8 раза. Доля онлайн-продаж в общем обороте розничной торговли этих организаций составила 6,8% против 2,3% в мае 2019 года.

Оборот общественного питания в мае 2020 г. составил 65,1 млрд рублей, или 47,9% к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2020 г. -

519,6 млрд рублей, или 80,2%.

В мае 2020 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 518,1 млрд рублей, в январе-мае 2020 г. - на 3518,6 млрд рублей.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в апреле 2020 г. составил (в фактически действовавших ценах) 40,7 млрд долларов США (3061,6 млрд рублей), в том числе экспорт - 23,5 млрд долларов (1765,3 млрд рублей), импорт - 17,2 млрд долларов (1296,3 млрд рублей). Сальдо торгового баланса в апреле 2020 г. сложилось положительное, 6,2 млрд долларов (в апреле 2019 г. - положительное, 14,6 млрд долларов).

В мае 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 100,2%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 100,5%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в мае 2020 г. составил 100,3%, с начала года - 101,6% (в мае 2019 г. - 100,3%, с начала года - 101,9%). В мае 2020 г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,2% (в мае 2019 г. - на 0,4%).

Цены на непродовольственные товары в мае 2020 г. выросли на 0,3% (в мае 2019 г. - на 0,2%).

Цены и тарифы на услуги в мае 2020 г. увеличились на 0,5% (в мае 2019 г. - на 0,4%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце мая 2020 г. составила 16636,3 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,4% (с начала года - на 2,6%).

Стоимость фиксированного набора в Москве в конце мая 2020 г. составила 23453,1 рубля и за месяц увеличилась на 0,3% (с начала года - на 1,8%), в Санкт-Петербурге - 18128,5 рубля и за месяц выросла на 0,1% (с начала года - на 2,8%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в мае 2020 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 97,2%, из него в добыче полезных ископаемых - 85,6%, в обрабатывающих производствах - 99,7%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 99,9%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,0%.

В мае 2020 г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 99,4%, в том числе в растениеводстве - 101,3%, в животноводстве - 98,2%.

В январе-апреле 2020 г., по оперативным данным, сальнированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 2509,1 млрд рублей (33,5 тыс. организаций получили прибыль в размере 5132,9 млрд рублей, 19,4 тыс. организаций имели убыток на сумму 2623,8 млрд рублей).

В январе-апреле 2020 г., по оперативным данным, доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 3,7 процентного пункта и составила 36,7%.

По данным Банка России, международные резервы Российской Федерации на 1 июня 2020 г. составили 566,1 млрд долларов США и по сравнению с 1 июня 2019 г. увеличились на 14,3%, по сравнению с 1 мая 2020 г. изменения незначительны.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в апреле 2020 г. составила 49306 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 1,0% (в январе-апреле 2020 г. - на 6,7%).

По итогам обследования в мае 2020 г. численность рабочей силы составила 74,5 млн человек, или 51% от общей численности населения страны, в их числе 70,0 млн человек были заняты в экономике и 4,5 млн человек не имели занятия, но активно его искали и готовы были приступить к работе в течение недели (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

По данным выборочного обследования рабочей силы, проведенного по состоянию на вторую неделю мая 2020 г., уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше составил 58,0%.

В мае 2020 г., по оценке с использованием итогов выборочного обследования рабочей силы, 4,5 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в мае 2020 г. составил 6,1% (без исключения сезонного фактора).

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 мая 2020 г. составила 146,6 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 120,9 тыс. человек, или на 0,1% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 51,2 тыс. человек, или на 0,04%). Миграционный прирост на 24,6% компенсировал естественную убыль населения.

В январе-апреле 2020 г. по сравнению с аналогичным периодом 2019 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 74 субъектах Российской Федерации) и числа умерших (в 72 субъектах). В целом по стране в январе-апреле 2020 г. число умерших превысило число родившихся в 1,4 раза (в январе-апреле 2019 г. - в 1,3 раза), в 39 субъектах Российской Федерации это превышение составило 2,3-1,5 раза.

Естественный прирост населения в январе-апреле 2020 г. зафиксирован в 15 субъектах Российской Федерации (в январе-апреле 2019 г. - в 16 субъектах).

За январь-апрель 2020 г. число мигрантов, переселившихся в пределах России, сократилось на 226,5 тыс. человек, или на 19,7% по сравнению с предыдущим годом. Миграционный прирост населения России сократился на 58,6 тыс. человек, или на 59,8%, что произошло в результате уменьшения числа прибывших в Российскую Федерацию и увеличения числа выбывших за ее пределы. Число прибывших сократилось на 35,3 тыс. человек, или на 16,1%, в том числе за счет иммигрантов из

государств-участников СНГ на 29,0 тыс. человек, или на 14,8%. Число выбывших за пределы Российской Федерации выросло на 23,4 тыс. человек, или на 19,4%, в том числе в страны государства-участники СНГ - на 19,0 тыс. человек, или на 17,5%.

Прогнозы

В настоящее время Министерством экономического развития РФ подготовлен документ, содержащий информацию о параметрах социально-экономического развития РФ на ближайшую перспективу: «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года», опубликован 01.10.2018 г.¹

Последовательная реализация макроэкономической политики в рамках бюджетного правила обеспечит низкую зависимость курса рубля к доллару США от динамики цен на нефть. В связи с тем, что Минфин России посредством проведения интервенций будет изымать дополнительную экспортную выручку с внутреннего валютного рынка, все большую значимость в формировании динамики курса рубля к доллару США будут приобретать потоки капитала. Дополнительным фактором, оказывающим давление на обменный курс рубля в ближайшее время, будет сохраняющаяся неопределенность в отношении применения санкционных мер.

Вместе с тем фундаментальные факторы, определяющие курс рубля к иностранным валютам (значительное положительное сальдо текущего счета, устойчивые показатели государственных финансов, экономический рост), остаются благоприятными. В этих условиях Минэкономразвития России ожидает возвращения обменного курса рубля к уровням 64-65 рублей за доллар США в октябре-декабре 2018 г., который в дальнейшем продолжит ослабляться темпом, близким к инфляционному дифференциалу между Россией и странами-торговыми партнерами. До конца текущего года прогнозируется постепенное повышение инфляции (до 3,4% в декабре 2018 г.). Основными факторами ускорения роста цен станут ослабление курса рубля и ускорение роста цен на продовольственные товары (за исключением плодовоовощной продукции), что является следствием удорожания кормов для животных на фоне ухудшения прогнозов урожая зерновых в мире.

Повышение ставки НДС с 1 января 2019 г. с 18 % до 20 % затронет около 75 % товаров и услуг, используемых для расчета индекса потребительских цен, а совокупный эффект составит 1,3 % от потребительских расходов. С одной стороны, часть этого эффекта абсорбируется за счет маржи производителей и продавцов. С другой стороны, за повышением цен на отдельные категории товаров последует рост инфляционных ожиданий. Последние два эффекта оцениваются Минэкономразвития России сопоставимыми по масштабу.

В этих условиях с учетом проведения Банком России умеренно жесткой денежно-кредитной политики, направленной на стабилизацию инфляции и сдерживание роста инфляционных ожиданий, инфляция на конец 2019 г. составит 4,3 %, что в целом является незначительным отклонением от целевого ориентира Банка России 4 %. По

¹ По данным <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/60223a2f-38c5-4685-96f4-6c6476ea3593/prognoz24svod.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=60223a2f-38c5-4685-96f4-6c6476ea3593>

мере выхода из базы расчета вклада от повышения НДС инфляция опустится ниже 4 %. Прогноз инфляции на конец 2020 г. составляет 3,8 %. В дальнейшем инфляция будет сохраняться на уровне целевого ориентира 4 %.

Рост ВВП в текущем году прогнозируется на уровне 1,8 %. По сравнению с предшествующим годом возрастает вклад внешнего спроса в результате значительного роста экспорта в физическом выражении (как топливно-энергетических товаров, так и товаров несырьевого неэнергетического экспорта). При этом темпы роста внутреннего спроса замедляются: наиболее существенно снизится вклад в прирост ВВП валового накопления. Это является следствием ухудшения настроений бизнеса из-за роста неопределенности относительно применения санкционных мер, повышения волатильности на финансовых рынках, ускорения оттока капитала и роста доходностей долговых ценных бумаг.

Следующий 2019 год можно охарактеризовать как «адаптационный» к принятым решениям макроэкономической политики. По итогам 2019 года, темп роста ВВП прогнозируется на уровне 1,3 %. Временное снижение темпов экономического роста будет связано со следующими факторами:

- Смещенная ближе к середине года активная фаза реализации национальных проектов при росте налоговой нагрузки уже с 1 января 2019 г.;
- Умеренно-жесткая денежно-кредитная политика Банка России, направленная на контроль инфляционных ожиданий. Однако в целом ускорение инфляции и замедление экономического роста будут носить временный характер.

Предложенный Правительством Российской Федерации пакет структурных изменений должен обеспечить выход экономической динамики на более высокую траекторию, необходимую для решения накопившихся проблем социально-экономической сферы. Ключевыми элементами этого пакета являются:

- Эффективная реализация национальных проектов, охватывающих ключевые направления социально-экономического развития страны, а также комплексного плана развития инфраструктуры;
- Реализация плана действий по повышению уровня инвестиционной активности, включающего набор изменений по улучшению инвестиционного климата, повышению долгосрочной предсказуемости экономического развития, росту уровня конкуренции и эффективности компаний с государственным участием, формированию новых источников финансирования инвестиционной активности, а также изменению отраслевого регулирования;
- Пенсионная реформа, направленная на ускоренный рост уровня пенсионного обеспечения.

С учетом перечисленных мер Минэкономразвития России ожидает постепенного ускорения темпов экономического роста до 2,0 % в 2020 году, и выше уровня в 3,0 %, начиная с 2021 года. При этом структура ВВП по использованию существенно сместится в сторону увеличения вклада инвестиционного спроса. Доля инвестиций в основной капитал в ВВП будет не менее целевого уровня 25 % в 2024 году. На обеспечение достижения указанного показателя будет направлена реализация Плана действий Правительства Российской Федерации по ускорению темпов роста инвестиций в основной капитал и повышению до 25 % их доли в ВВП.

План содержит системные меры, направленные на улучшение условий ведения бизнеса, что будет способствовать трансформации генерируемых компаниями свободных денежных потоков в инвестиции. Это будет достигаться, в частности, с помощью обеспечения стабильных и необременительных условий для бизнеса (что предполагает стабильные налоговые условия, предсказуемое тарифное регулирование, снижение уголовно-процессуальных рисков предпринимательской деятельности, завершение реформы контроля и надзора), а также развитие конкуренции и снижение доли государства в экономике.

При сравнительно стабильной структуре ВВП по доходам структура производства будет отражать изменения, происходящие в структуре внутреннего спроса и внешнего спроса на отечественную продукцию с учетом мер по поддержке экспорта. Темпы роста промышленного производства предусматриваются в 2018-2024 годах на уровне 1,8-3,3 %. Положительные темпы роста будут показывать все укрупненные сектора промышленности. Существенные вклад в экономический рост продолжат вносить отрасли, реализующие свой экспортный потенциал – пищевая и химическая промышленность. Кроме того, ожидается ускорение темпов роста выпуска продукции металлургии.

Рост внутреннего инвестиционного спроса наряду с мерами по обеспечению конкурентоспособности на внешних рынках будет способствовать увеличению производства продукции машиностроения. Кроме того, реализация инфраструктурных проектов с государственным участием обусловит значительное увеличение вклада строительного сектора в экономический рост. Описанные сдвиги также отразятся на структуре платежного баланса. Поддерживать положительное сальдо текущего счета на всем прогнозном горизонте будет увеличивающийся несырьевой экспорт и экспорт услуг на фоне снижения в стоимостном выражении нефтегазового экспорта.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2024 года

к соотв. периоду предыдущего года	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Цена на нефть марки «Юралс» (мировые), долларов США за баррель								
базовый	53,0	69,6	63,4	59,7	57,9	56,4	55,1	53,5
консервативный	53,0	69,6	56,0	42,5	43,3	44,2	45,0	45,9
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю								
базовый	2,5	3,4	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0
консервативный	2,5	3,4	4,6	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %								
базовый	1,5	1,8	1,3	2,0	3,1	3,2	3,3	3,3
консервативный	1,5	1,8	1,0	1,9	2,5	2,9	3,0	3,0
Инвестиции в основной капитал, %								
базовый	4,4	2,9	3,1	7,6	6,9	6,6	6,4	6,1
консервативный	4,4	2,9	2,5	6,3	5,3	5,4	5,2	4,8
Промышленность, %								
базовый	2,1	3,0	2,4	2,7	3,1	3,1	3,2	3,3
консервативный	2,1	3,0	1,8	2,5	2,8	2,9	3,0	3,1
Реальные располагаемые доходы населения, %								
базовый	-0,7	3,4	1,0	1,7	2,2	2,3	2,4	2,5
консервативный	-0,7	3,4	0,7	1,6	1,8	2,0	2,1	2,3
Реальная заработная плата, %								
базовый	2,9	6,9	1,4	1,9	2,5	2,8	2,7	2,9
консервативный	2,9	6,9	1,2	1,8	2,0	2,5	2,4	2,6
Оборот розничной торговли, %								
базовый	1,3	2,9	1,7	2,0	2,6	2,6	2,7	2,8
консервативный	1,3	2,9	1,3	1,8	2,2	2,3	2,5	2,7
Экспорт товаров, млрд. долларов США								
базовый	353,5	439,4	437,0	435,1	444,5	460,9	482,9	505,5
консервативный	353,5	439,4	407,1	379,0	391,1	408,9	430,4	451,0
Импорт товаров, млрд. долл. США								
базовый	238,1	257,7	271,7	289,3	308,7	327,1	346,4	365,4
консервативный	238,1	257,7	260,5	257,7	276,3	294,3	312,8	332,6

Источник: расчеты Минэкономразвития России.

Одновременно прогнозируемое увеличение импорта на фоне опережающего роста инвестиционного спроса (который традиционно является более импортосъемным по сравнению с потребительским) станет основным фактором сокращения положительного сальдо текущего счета с 5,8 % ВВП, ожидаемых в 2018 году, до 1,1-2,0 % ВВП в 2021-2024 годах. Одновременно ожидается существенное сокращение оттока капитала, которое будет обусловлено как причинами технического характера (связанными с сокращением сальдо текущего счета), так и улучшением инвестиционного климата и наличием достаточного количества рентабельных инвестиционных проектов внутри страны, увеличением притока прямых иностранных инвестиций (с возможным смещением географии в сторону восточноазиатских стран).

Консервативный сценарий разработан Минэкономразвития России на основании предположения о существенном замедлении темпов роста мировой экономики, прежде всего, в результате реализации сценария «жесткой посадки» китайской экономики. Более медленные темпы роста мировой экономики обусловят снижение спроса на энергоресурсы и другие сырьевые товары, следствием чего станет снижение мировых цен на них. Текущая конструкция макроэкономической политики обеспечивает возможность практически полной изоляции внутренних экономических параметров от колебаний цен на нефть. В то же время негативное воздействие на экономический рост в консервативном сценарии будет оказывать слабый внешний спрос на товары российского экспорта.

В этих условиях в консервативном сценарии прогнозируется замедление темпов роста ВВП до 1,0 % в 2019 г. с последующим их восстановлением к 2024 году до 3,0 % по мере реализации комплекса мер, направленных на достижение ключевых национальных целей развития. Инфляция повысится в 2019 году до 4,6 % (с учетом

более слабого курса рубля, чем в базовом сценарии) и впоследствии стабилизируется на уровне 4 %. При этом прогнозируется, что в более жестких внешнеэкономических условиях будут достигнуты национальные цели развития российской экономики, в большей степени определяемые внутриэкономической ситуацией (естественный рост численности населения, повышение ожидаемой продолжительности жизни, рост реальных доходов граждан, снижение уровня бедности, улучшение жилищных условий не менее 5 млн. семей ежегодно, ускорение технологического развития, ускоренное внедрение цифровых технологий). С учетом ожидаемого в этом сценарии замедления темпов роста мировой экономики темп роста ВВП России на уровне около 3 % в год в 2022-2024 годах будет превышать среднемировые, однако может оказаться недостаточным для вхождения России в число пяти крупнейших экономик мира. Одновременно медленный рост мировой экономики и низкие цены на большинство биржевых товаров формируют риски недостижения целевых показателей по несырьевому неэнергетическому экспорту.

Базовый вариант прогноза предлагается использовать для разработки параметров федерального бюджета на 2019 – 2021 годы. Поэтому далее для целей оценки рассматривались показатели именно базового варианта прогноза.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2019-2024 гг.

Показатель	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Инфляция (ИПЦ) среднегодовая, %	2,5%	3,4%	4,3%	3,8%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
ВВП в% к предыдущему году	1,5%	1,8%	1,3%	2,0%	3,1%	3,2%	3,3%	3,3%
Темп роста промышленного производства в% к пред году	2,1%	3,0%	2,4%	2,7%	3,1%	3,1%	3,2%	3,3%
Темп роста реальной заработной платы, %	2,9%	6,9%	1,4%	1,9%	2,5%	2,8%	2,7%	2,9%

Обновленный прогноз²

Минэкономразвития прогнозирует падение ВВП на 5% по итогам 2020 года, следует из основных параметров базового прогноза социально-экономического развития России. Быстрого, V-образного восстановления экономики не будет: рост в 2021 году составит только 2,8%. «Очевидно, определенный отскок будет, но он будет очень невысоким, а дальше нам предстоит достаточно долгий путь в гору», — сказал журналистам министр экономического развития Максим Решетников.

Основной удар пандемического кризиса придется на второй квартал 2020 года, когда ВВП сократится на 9,5%, в третьем квартале падение экономики составит 6,3%, в четвертом квартале — 5,2%.

В сценарные условия макропрогноза ведомство заложило снятие в августе-сентябре 2020 года всех карантинных ограничений, направленных на сдерживание распространения коронавирусной инфекции в России, сообщил Решетников. «Август—сентябрь — окончательное снятие ограничений. Пока то, что мы заложили. Подчеркну,

²На основании публикации <https://www.rbc.ru/economics/21/05/2020/5ec680839a7947c0c460eda1>

что все зависит от эпидемиологической ситуации», — сказал он, добавив, что часть санитарных требований (обязательный масочный режим, социальное дистанцирование и др.) сохранится, пока не появится вакцина от COVID-19.

После восстановительного роста ВВП в 2021 году (на 2,8%) министерство ожидает, что темпы прироста ВВП составят 3% в 2022 году и 3,1% в 2023 году. «Если говорить в среднегодовом выражении, пока выход на предкризисный уровень — это первое полугодие 2022 года», — пояснил глава Минэкономразвития.

В сценарные условия прогноза заложены консервативные предпосылки по цене на российскую нефть Urals, согласно которым в июне–декабре 2020 года она будет находиться на уровне ниже \$30 за барр. и восстановится до \$40 только к концу следующего года, сообщил глава Минэкономразвития. В базовый прогноз заложена среднегодовая цена нефти Urals на уровне \$31,1 за баррель в нынешнем году и ее последующее повышение до \$35,4 и \$42,2 за баррель в 2021 и 2022 годах соответственно.

Это означает, что среднегодовая цена Urals останется ниже базовой цены по бюджетному правилу (\$42,4 в 2020 году плюс ежегодно 2%) все четыре года, вплоть до 2023 года, когда она практически нагонит цену отсечения. В предстоящие годы Минфину придется финансировать недополученные нефтегазовые доходы из Фонда национального благосостояния (ФНБ).

При заложенных в прогноз ценах на нефть среднегодовой курс рубля ожидается в 2020 году на уровне 72,6 руб. за доллар. В 2021 году — 74,7 руб./долл., в 2022 году — 73,3 руб./долл. «Эффект переноса валютного курса в потребительские цены в марте–апреле, мы считаем, практически исчерпан. Дальнейшее ускорение инфляции будет сдерживаться ограничениями потребительского спроса, поэтому целевой ориентир в 4% мы не превысим», — сказал Решетников. Согласно базовому прогнозу ведомства годовая инфляция составит 4% в 2020 году и сохранится на этом уровне в течение всего прогнозного периода (вплоть до 2023 года).

Дефицит бюджетной системы в текущем году прогнозируется на уровне 8,5% ВВП после профицита в 1,8% ВВП в 2019 году. «Таким образом, у нас общее смягчение фискальной политики в 2020 году ожидается в размере 10% ВВП, что достаточно ощутимый бюджетный стимул», — сказал Решетников, подчеркнув, что он превосходит бюджетные стимулы большинства развивающихся стран. В прогнозе заложен эффект от реализации трех антикризисных пакетов мер поддержки экономики и населения, но пока не учитывается действие национального плана восстановления экономики, который ведомство представит в правительство 25 мая.

Инвестиции в основной капитал в текущем году рухнут на 12% после роста на 1,7% в 2019 году. В 2021 году министерство прогнозирует восстановительный рост инвестиций на 4,9%, на 5,6% — в 2022 году, на 5,7% — в 2023 году.

Промышленность переживает падение на 5,4% в 2020 году и выйдет на темп прироста в 3,3% в 2021 и 2022 годах, в 2023 году ожидается, что промпроизводство вырастет на 3,4%.

Основной вклад в снижение ВВП в 2020 году внесут потребительские расходы,

ожидает Минэкономразвития. Оборот розничной торговли сократится в текущем году на 5,2% с последующим восстановлением в 2021 году (прирост на 4%).

Реальные располагаемые доходы населения в текущем году по давлению падения реальных зарплат сократятся на 3,8%. Во втором квартале реальные доходы упадут на 6% в годовом выражении, сказал Решетников. По его словам, без дополнительных мер поддержки населения сокращение могло составить 7,5%. В структуре денежных доходов населения сильнее всего сократятся предпринимательские доходы, доходы от собственности, а также прочие денежные поступления, куда входят и теневые доходы, ожидаются в Минэкономразвития. В 2021 году ожидается рост реальных располагаемых доходов на 2,8%, а в 2022 году — на 2%.

На 2020 год Минэкономразвития закладывает умеренный рост безработицы, среднегодовой уровень безработицы составит 5,7% экономически активного населения после 4,6% в 2019 году. В 2021 году ожидается снижение среднегодового уровня безработицы до 5,4%, в 2022 году — до 4,9%, в 2023 году — до 4,7%. «Мы ожидаем существенное сближение показателей регистрируемой безработицы и безработицы по методологии Международной организации труда», — добавил Решетников. В рамках антикризисной программы правительства максимальный размер пособия по безработице вырос до уровня МРОТ (12,13 тыс. руб.)

Базовый прогноз ведомства предполагает, что мировой ВВП снизится на 2,5–3% по итогам текущего года с постепенным восстановлением в 2021 году (рост на 3,5–4%). «Надо понимать, что ситуация с коронавирусом будет иметь долгосрочные структурные последствия», — отметил Решетников. В 2020 году глобальная экономика испытает самую глубокую рецессию со времен Великой депрессии 1929–1933 годов, спад мирового ВВП составит 3%, ожидает Международный валютный фонд (МВФ). ВВП России сократится на 5,5% в 2020 году, прогнозирует МВФ.

Прогноз министерства по ВВП на 2020 год близок к оценке Банка России, ожидающего спада российской экономики на 4–6% с последующим ростом на 2,8–4,8% в 2021 году и 1,5–3,5% в 2022 году. Если падение ВВП, прогнозируемое Минэкономразвития в 2020 году, соответствует консенсус-прогнозам (так, консенсус 28 экспертов, опрошенных ВШЭ, составляет минус 4,3%), то остальные показатели несколько выбиваются из общего ряда при сравнении с оценками аналитиков. Эксперты, опрошенные ВШЭ, ожидают чуть более слабый рубль и инфляцию выше 4%.

Перспективы рынка недвижимости

Учитывая, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед, неуверенность участников рынка, вызванная падением темпов роста российской экономики 2015–2017 гг., стала причиной его медленного восстановления в 2018–2019 гг. Коррекция цен недвижимости в 2015–2017 годах и дальнейшее восстановление роста экономики и доходов населения оздоровили и стабилизовали этот рынок. С 2019 года недвижимость немного дорожала.

Сегодняшнее положение и тенденции в экономике говорят о необходимости

сохранения накопленных средств, защиты их от обесценивания. Иностранные валюты (США, европейских стран, Японии) тоже могут быть неустойчивы в силу высоких госдолгов этих стран и ещё больших, чем в России, проблем с эпидемией коронавируса.

Следовательно, это ещё одна причина, чтобы по возможности сегодня покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, укрепления бизнеса, подготовки к окончанию пандемии и к будущему восстановлению рынков.

Выходы и перспективы российской экономики

Анализ прибыльности отраслей за 2019 год показывает, что прибыльными и рентабельными являлись в основном добывающие отрасли, металлургия, производство энергии и (незначительно) некоторые виды промышленных отраслей и сельское хозяйство. Большинство компаний других отраслей были низкорентабельны либо убыточны, что отражалось в стагнации экономики. С конца 2019 года и, особенно, в 1 квартале 2020 года на фоне стабильно низкого спроса на продукцию ухудшилось финансовое положение, увеличилась закредитованность значительного числа производящих компаний и снизились до минимума объемы инвестиций. В таких условиях прекращение работы предприятий в противоэпидемиологических целях ведёт к обвальному разорению малого и среднего бизнеса и социальным проблемам.

Решения руководства страны, принятые для снижения налоговой нагрузки на бизнес и льготного кредитования, а также меры по финансовой поддержке населения, стимулированию спроса и деловой активности бизнеса призваны снизить отрицательное влияние пандемии на экономику.

Распространение коронавируса по всему миру и связанные с этим приостановка или прекращение работы не только малого и среднего бизнеса, но и многих мировых компаний снизило активность всех рынков и торгово-транспортных коммуникаций, обусловило падение спроса на все виды продукции, снижение мировых цен нефти, газа, металлов и другого сырья и материалов. В ближайшее время это неизбежно вызовет волну разорений субъектов бизнеса по всему миру, включая Россию, рост безработицы и девальвацию валют.

Поэтапное снятие карантинных ограничений в России с 12 мая, а также активная поддержка населения и бизнеса государством позволяют надеяться на постепенное восстановление российской экономики без социальных потрясений.

Условия для полного восстановления экономики появятся только при наличии эффективных средств лечения и вакцинации населения. Но, учитывая, что сроки создания и проверки обычных вакцин составляют 1-3 года, а вирус SARS-CoV-2 считается очень сложным, то, в лучшем случае, опасность массового заражения будет предотвращена не ранее начала 2021 года, а в худшем – всем придется приспособливаться жить и работать в условиях постоянной индивидуальной изолированности. Кроме того, эпидемиологи предостерегают о возможных новых более опасных инфекциях.

В любом случае ещё быстрее будут меняться структура и направления развития и

рационализации экономики: сокращение ручного труда и расширение внедрения робототехники в промышленном производстве и логистике, развитие систем связи и цифровизация информационного пространства, онлайн-работа и услуги, широкое внедрение блокчейн-технологий не только в локальных проектах, но и в госуправлении, финансировании и кредитовании, энергообеспечении и коммунальном обслуживании. При этом придется пройти через ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями.

Перспективы рынка недвижимости

- Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам повышаются.
- По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.
- Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.)
- Сегодняшнее положение и тенденции в экономике говорят о необходимости сохранения накопленных денежных средств, защиты их от обесценивания. Сохранение накоплений в иностранных валютах несет свои риски. Валюты западных стран тоже могут быть неустойчивы в силу высоких госдолгов и ещё худших, чем в России, последствий эпидемии коронавируса.
- При ухудшении состояния экономики спрос на недвижимость упадёт, цены снизятся практически до уровня себестоимости строительства, мелкие и неэффективные строительные компании разорятся, что вызовет сокращение предложения объектов недвижимости.
- Восстановление экономики повлечет рост цен недвижимости до нового уровня.
- Следовательно, по возможности сегодня, когда рынок насыщен предложениями, а цены минимальны, нужно покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления перспективного бизнеса, подготовки к окончанию пандемии и к будущему росту рынков.

Выводы:

- Важнейшими условиями развития национальной экономики, включая рынок недвижимости, являются прочность государства, стабильность законодательства, защита права собственности и развитая экономическая инфраструктура (доступные финансовые, трудовые и сырьевые ресурсы, стимулирующее налогообложение, свободная и справедливая конкуренция).
- Объем ВВП России за I квартал 2020 г. составил в текущих ценах 25317,7 млрд

рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2019 г. составил 101,6%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2020 г. по отношению к ценам I квартала 2019 г. составил 99,9%.

➤ Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в мае 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 89,2%, в январе-мае 2020 г. - 96,8%.

➤ Индекс промышленного производства в мае 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 90,4%, в январе-мае 2020 г. - 97,6%.

➤ Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в мае 2020 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 358,4 млрд рублей, в январе-мае 2020 г. - 1317,4 млрд рублей.

➤ Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в мае 2020 г. составил 669,1 млрд рублей, или 96,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2020 г. - 2877,4 млрд рублей, или 99,3%.

➤ Оборот розничной торговли в мае 2020 г. составил 2257,3 млрд рублей, или 80,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2020 г. - 12553,5 млрд рублей, или 93,9%.

➤ В условиях, когда многие розничные магазины закрыты из-за пандемии COVID-19, онлайн-продажи электронной коммерции набирают обороты. В мае 2020 г. объемы продажи через Интернет крупных и средних торгующих организаций по сравнению с апрелем 2020 г. выросли на 12,2% (в сопоставимых ценах), с мая 2019 г. - в 2,8 раза. Доля онлайн-продаж в общем обороте розничной торговли этих организаций составила 6,8% против 2,3% в мае 2019 года.

➤ В мае 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 100,2%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 100,5%.

➤ Среднемесячная начисленная заработка работников организаций в апреле 2020 г. составила 49306 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 1,0% (в январе-апреле 2020 г. - на 6,7%).

➤ В мае 2020 г., по оценке с использованием итогов выборочного обследования рабочей силы, 4,5 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в мае 2020 г. составил 6,1% (без исключения сезонного фактора).

➤ По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 мая 2020 г. составила 146,6 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 120,9 тыс. человек, или на 0,1% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 51,2 тыс. человек, или на 0,04%). Миграционный прирост на 24,6% компенсировал естественную убыль населения.

➤ Учитывая осложнение санитарно-эпидемиологической обстановки в связи с распространением нового вируса в стране Президентом России объявлен нерабочий период по 30 апреля 2020 года с целью локализации очагов заболеваний. При этом сохраняется работа организаций, выполняющих противоэпидемиологические мероприятия срочного характера, ключевых производственных и сельскохозяйственных предприятий, выполняющих неотложные работы, и организаций, обеспечивающих

население продуктами питания, медицинскими и коммунальными услугами.

➤ Общие экономические показатели пока положительны: снижена инфляция, отмечен рост промышленного и сельскохозяйственного производства, восстановились потребительский спрос, оптовая и розничная торговля и услуги, строительство, восстановился рост средств на счетах организаций и населения, возросли международные золотовалютные резервы. Своевременный сбор налогов и ежегодный профицит бюджета позволили не только выполнять социальные планы и обязательства, но и вести масштабные инфраструктурные проекты.

➤ Вместе с тем, на фоне стабильно низкого спроса на продукцию и высоких кредитных ставок ухудшилось финансовое положение, увеличилась закредитованность значительного числа производящих компаний и снизились до минимума объемы инвестиций. Анализ прибыльности отраслей и их доли в ВВП показывает, что прибыльными и рентабельными являются в основном добывающие отрасли, металлургия, производство энергии и, незначительно, некоторые виды промышленных отраслей. Большинство компаний низкорентабельны, а 26,5% от всех предприятий - убыточны, что отражает стагнацию экономики. Рост просроченной задолженности показывает ухудшение качества расчетов компаний по своим обязательствам. Такая в целом отрицательная динамика финансового состояния организаций наблюдается с 2016 года, что, на фоне закредитованности компаний и, особенно, в условиях пандемии разрушительно отразится на их финансовой устойчивости. Это ведёт к обвальному падению малого и среднего бизнеса многих отраслей экономики, если централизовано не будут приняты меры по снижению налоговой и кредитной нагрузки, а также меры по стимулированию спроса и деловой активности.

➤ По причине высокой зависимости от доллара США, большого влияния спекулятивного мирового капитала и оттока из страны валютных накоплений, а также международной сырьевой специализации Россия тяжелее всех переносила экономические кризисы 1998, 2008 и 2014 годов – со значительной девальвацией рубля, падением доходов населения и внутреннего спроса. Поэтому сегодняшнее падение мировых цен нефти, карантинные условия и ограничения, сложное финансовое положение среднего и малого бизнеса, вероятно, тоже отразятся снижением макроэкономических показателей.

➤ Распространение коронавируса по всему миру и связанное с этим прекращение работы многих компаний и предпринимателей, снижение мировых цен нефти, газа, металлов для производства снизило активность всех рынков и торгово-транспортных коммуникаций. В ближайшее время это вызовет волну разорений субъектов бизнеса по всему миру, включая Россию, девальвацию валют и инфляцию.

➤ Возможность начала восстановления рынков и мировой экономики появится только после улучшения эпидемиологической ситуации. Многие вирусологи ожидают, что это произойдет не раньше начала июня-июля этого года.

3.1.Краткий обзор социально-экономического положения Санкт-Петербурга

При написании раздела использована информация Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга (КЭПиСП) - «Итоги социально-экономического развития Санкт-Петербурга за январь-май 2020 года» (http://cedipt.gov.spb.ru/media/uploads/userfiles/2020/07/03/%D0%A1%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0%D0%A7%D0%9F%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D0%BC%D0%B0%D0%B9_2020.pdf)

Санкт-Петербург — важнейший экономический, научный и культурный центр России, крупный транспортный узел. Исторический центр Санкт-Петербурга и связанные с ним комплексы памятников входят в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО; это один из самых важных в стране центров туризма.

Санкт-Петербург расположен на северо-западе Российской Федерации, в пределах Приневской низменности. Координаты центра: 59°57' с. ш. 30°19' в. д. (G) (O) (Я). Занимая прилегающее к устью реки Невы побережье Невской губы Финского залива и многочисленные острова Невской дельты, город протянулся с северо-запада на юго-восток на 90 км. Высота города над уровнем моря по районам: центр — 1—5 м, север — 5—30 м, юг и юго-запад — 5—22 м. Самое высокое место в черте города — Дудергофские высоты в районе Красного Села с максимальной высотой 176 м. На территории города находится нулевая отметка системы отсчёта высот и глубин, служащая исходным пунктом для нивелирных сетей нескольких государств. Часовой пояс Санкт-Петербурга — UTC+3 (московское время).

Оборот организаций в январе-мае 2020 года снизился на 8,0% к соответствующему периоду 2019 года и составил 4 917,1 млрд руб. – Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-мае 2020 года составил 96,1% к январю-маю 2019 года, в том числе в обрабатывающих производствах – 94,3%.

Объем отгруженной продукции в обрабатывающих производствах составил 786,0 млрд руб. (84,1% к январю-маю 2019 года).

Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство» в январе-мае 2020 года составил 158,1 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 3,9% больше, чем в январе-мае 2019 года.

С начала года в Санкт-Петербурге введено в действие 479,1 тыс. кв. м жилья, что на 1,8% меньше января-мая 2019 года. В I квартале 2020 года средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на первичном рынке жилья составила 118 714 руб., на вторичном – 117 256 руб.

В январе–марте 2020 года объем инвестиций в основной капитал составил 99,9 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 1,5% ниже уровня прошлого года.

В январе–марте 2020 года объем инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства) составил 68,0 млрд руб., что в сопоставимых ценах составляет 100,6% к аналогичному периоду прошлого года. В январе-марте 2020 года в структуре инвестиций в основной капитал по источникам финансирования собственные средства составляют – 62,7% от общего объема инвестиций (42,6 млрд руб.), привлеченные средства – 37,3% (25,3 млрд руб.).

Оборот розничной торговли за январь-май 2020 года составил 567,1 млрд руб. или 93,2% к соответствующему периоду 2019 года. Объем платных услуг населению за январь-май 2020 года составил 195,4 млрд руб. или 82,8% к январю-маю прошлого года.

Основные показатели социально-экономического развития Санкт-Петербурга

Наименование показателя	Январь-май 2020 года	в % к январю-маю 2019 года
Оборот организаций (в действующих ценах), млрд руб.	4 917,1	92,0
Индекс промышленного производства, %	-	96,1
Объем отгруженной продукции обрабатывающих производств (в действующих ценах), млрд руб.	786,0	84,1
Оборот розничной торговли (в сопоставимых ценах), млрд руб.	567,1	93,2
Оборот оптовой торговли (в сопоставимых ценах), млрд руб.	3 001,9	93,8
Оборот общественного питания (в сопоставимых ценах), млрд руб.	28,1	73,8
Объем платных услуг населению (в сопоставимых ценах), млрд руб.	195,4	82,8
Объем работ по виду деятельности «Строительство» (в сопоставимых ценах), млрд руб.	158,1	103,9
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	479,1	98,2
Объем услуг по транспортировке и хранению (в действующих ценах), млрд руб.	299,5	98,8
Объем услуг в сфере телекоммуникаций (в действующих ценах), млрд руб.	54,4	110,3
Индекс потребительских цен, % (май 2020 года к декабрю 2019 года)	-	102,5
Среднедушевые денежные доходы населения, руб. (I квартал 2020 года)	42 361	-
Реальные денежные доходы населения, % (I квартал 2020 года)	-	100,7
Номинальная средняя начисленная заработная плата одного работника, руб. (январь-апрель 2020 года)	65 604	104,1*
Реальная средняя начисленная заработная плата одного работника, % (январь-апрель 2020 года)	-	101,4*
Доходы бюджета Санкт-Петербурга, млрд руб.	254,6	95,2
Объем инвестиций в основной капитал организаций (за счет всех источников финансирования), млрд руб. (январь-март 2020 года)	99,9	98,5*
Внешнеторговый оборот, млрд долл. США (январь-апрель 2020) в том числе:		
экспорт млрд долл. США	14,0	86,6*
импорт млрд долл. США	7,2	79,2*
	6,8	96,1*

* январь-апрель 2020 года к январю-апрелю 2019 года.

Индекс потребительских цен в мае 2020 года составил 102,5% к декабрю прошлого года, что ниже, чем в мае 2019 года (102,7% к декабрю 2018 года).

За январь-май 2020 года в бюджет Санкт-Петербурга поступили доходы в сумме 254,6 млрд руб. Годовой уточненный план по доходам исполнен на 37,2%. Темп роста налоговых и неналоговых доходов бюджета составил 91,8%.

Внешнеторговый оборот Санкт-Петербурга за январь-апрель 2020 года составил 14,0 млрд долларов США. По сравнению с соответствующим периодом 2019 года товарооборот уменьшился на 13,4%.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за январь-апрель 2020 года, составила 65 604 руб. (104,1% к уровню января-апреля 2019 года). Реальная заработная плата за тот же период составила 101,4% к январю-апрелю 2019 года. Реальные денежные доходы населения за январь-март 2020 года составили 100,7%, размер денежных доходов на душу населения за I квартал 2020 года – 42 361 руб.

За февраль-апрель 2020 года по итогам обследований рабочей силы 53,3 тыс. человек или 1,7% численности рабочей силы, классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). К концу мая 2020

года в государственных учреждениях службы занятости населения состояло на учете 93,3 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 73,9 тыс. человек имели статус безработного (из них женщин – 59,6%; молодежи в возрасте 16-29 лет – 23,7%; инвалидов – 2,7%; граждан предпенсионного возраста – 8,4%), в конце мая 2019 года численность безработных составляла 13,3 тыс. человек. В мае 2020 года статус безработного получили 43,5 тыс. человек (на 41,5 тыс. человек или в 22,1 раза больше, чем в мае 2019 года). Размеры трудоустройства безработных в мае 2020 года были на 0,2 тыс. человека или в 26,7% меньше, чем в аналогичном периоде 2019 года, и составили 0,5 тыс. человек. Уровень регистрируемой безработицы на конец мая 2020 года составил 2,4% (на конец мая 2019 года – 0,4%).

По предварительной оценке, численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 мая 2020 года составила 5 400,2 тыс. человек и с начала года увеличилась на 2,1 тыс. человек или на 0,04%.

В январе-апреле 2020 года в Санкт-Петербурге родилось 17,6 тыс. детей, что на 1037 человек меньше значения соответствующего периода 2019 года.

Выходы:

- Оборот организаций в январе-мае 2020 года снизился на 8,0% к соответствующему периоду 2019 года и составил 4 917,1 млрд руб. – Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-мае 2020 года составил 96,1% к январю-маю 2019 года, в том числе в обрабатывающих производствах – 94,3%.
- Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство» в январе-мае 2020 года составил 158,1 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 3,9% больше, чем в январе-мае 2019 года.
- Оборот розничной торговли за январь-май 2020 года составил 567,1 млрд руб. или 93,2% к соответствующему периоду 2019 года. Объем платных услуг населению за январь-май 2020 года составил 195,4 млрд руб. или 82,8% к январю-маю прошлого года.
- Индекс потребительских цен в мае 2020 года составил 102,5% к декабрю прошлого года, что ниже, чем в мае 2019 года (102,7% к декабрю 2018 года).
- Средняя номинальная заработка плата, начисленная за январь-апрель 2020 года, составила 65 604 руб. (104,1% к уровню января-апреля 2019 года). Реальная заработка плата за тот же период составила 101,4% к январю-апрелю 2019 года. Реальные денежные доходы населения за январь-март 2020 года составили 100,7%, размер денежных доходов на душу населения за I квартал 2020 года – 42 361 руб.
- Уровень регистрируемой безработицы на конец мая 2020 года составил 2,4% (на конец мая 2019 года – 0,4%).

4. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ВТОРОГО КВАРТАЛА 2020 ГОДА: ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И МФК

Прирост офисных площадей по итогам квартала составил 23 тыс. кв.м. Объём предложения на рынке качественных офисных площадей на конец квартала - ок. 3 795 тыс. кв.м (обеспеченность населения — 703,06 кв.м на 1 тысячу человек). Чистое поглощение невелико в связи со снизившимся спросом.



По мнению управляющих партнёров группы компаний «IB Group» снижение арендного потока от бизнес-центров к концу квартала составило до 40%

Максимальные ставки капитализации на рынке офисных объектов составляют 10,0%-11,0%.

Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А упала в среднем до 85%, для класса В — до 80%. По данным управляющих партнёров компаний «IB Group» резкое снижение заполняемости пришлось на май-июнь, тогда как в апреле многие арендаторы бизнес-центров ещё рассчитывали на быстрое снятие ограничений, принятых в связи с пандемией.

Наиболее активными арендаторами на рынке остаются компании нефтегазового сектора (более трети сделок приходится на них) и сектора информационных технологий.

После введения режима изоляции на офисном рынке спрос временно упал до нуля, были приостановлены все переговоры и текущие проекты. Однако к концу квартала началось медленное восстановление спроса. Стабилизация ситуации экспертами ожидается к концу третьего квартала.

На фоне изменения экономической ситуации вырос спрос на места в коворкингах, благодаря более низким ставкам и готовой инфраструктуре на таких объектах.

Операторы коворкингов полагают, что в итоге текущая ситуация сыграет им на руку, а пик спроса придётся на конец 2020 г.



Средний уровень ставок для бизнес-центров также снижается. На конец квартала в среднем по рынку ставки составляют 1 400-1 600 руб./кв.м в мес. для класса А и 1 050-1 250 руб. за кв.м для класса В и В+.

Операторы бизнес-центров, чтобы удержать арендаторов, предпринимают ряд мер. Например, скидки по арендной плате, отсрочки, арендные каникулы и т.п. В данный момент такая политика приносит плоды, но в целом прогноз экспертов рынка неблагоприятный: далее стоит ожидать как падение заполняемости, так и снижение среднего уровня арендных ставок.

Рынок продажи встроенных помещений реагирует на изменение условий рынка значительно медленнее рынка аренды. Движение на рынке продажи замерло, но при этом совершаются сделки в целях сохранения имеющихся свободных денежных средств.

Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 116,1-121,1 тыс./кв.м, арендных ставок — 750-850 руб./кв.м в мес.

В начале года рынок офисной недвижимости был наиболее активным из всех сегментов рынка коммерческой недвижимости. На фоне общего падения в связи с негативными экономическими тенденциями, вызванными, в первую очередь, но не только, пандемией COVID-19, рынок офисной недвижимости сохранил некоторую активность. Так например, во втором квартале состоялось пять относительно крупных сделок по аренде офисной недвижимости; самая крупная из них — аренда 7 тыс. кв.м «Объединённой судостроительной компанией» в БЦ «Сенатор» (класс А) на 17-й линии В.О., 22. Также: «Почта России» арендовала 1,8 тыс. кв.м в коворкинге «Avenue-Page» на Аптекарской наб., 18.

Крупных сделок по продаже офисной недвижимости не было.

В апреле были введены два объекта офисного назначения, в том числе третья очередь комплекса «Премьер Лига» на Лиговском пр., 266М, площадью 18 тыс. кв.м (арендная площадь — 15,5 тыс. кв.м).

В мае-июне появилась информация о пяти проектах офисных или многофункциональных объектов, например, проект реконструкции фабрики им. Бебеля под бизнес-центр с достройкой шестого-седьмого этажей (площадь после реконструкции — 17,9 тыс. кв.м). Также: проект создания общественного пространства на территории Никольских рядов (Садовая ул., 62), при этом на первом этапе, к концу 2020 г., планируется открыть кофе и досуговую зону со сценой во дворе комплекса (ок. 7 тыс. кв.м), на втором — реконцепция облика двора и территории комплекса.

Был заявлен проект коворкинга в составе лофт-квартала «Docklands» на наб. Макарова, 60, в коворкинге предполагается 100 рабочих мест на территории апарт-отеля.

Поскольку до кризиса происходила медленная активизация инвестиционного интереса на данном секторе рынка, в начале года было заявлено достаточно много проектов по строительству офисных объектов. Однако в текущих условиях, как минимум, сроки и, как максимум, само осуществление строительства в рамках данных проектов оказываются под вопросом.

Среди арендаторов бизнес-центров в наибольшей степени пострадали туристические компании, операторы общественного питания, образовательная деятельность, что привело к резкому снижению арендного потока. Тем не менее, по данным управляющих партнёров группы компаний «ИВ Group», многие предприятия надеются на выход из кризиса и восстановление доходов и продолжают оплачивать арендованные помещения.

Несмотря на текущее падение рынка, эксперты продолжают отмечать тенденции российского рынка, следующего в этом за общемировым. Среди тенденций чаще всего называют: гибкий подход к размещению, готовность к реорганизации и оптимизации рабочего пространства; повышенные требования к безопасности сотрудников, к экологичности функционирования здания, к качеству отдыха и энергосбережению.

Также ожидается увеличение числа сделок «build-to-suit» в посткризисный период, быстрое формирование офисных кластеров на периферии города и развитие сегмента коворкингов.

Крупные сделки на рынке офисной недвижимости

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по аренде			
2 тыс. кв.м в БЦ "Tempo" (Невский пр., 104; класс В; 80 тыс. кв.м)	апрель	"Лаборатория облачных исследований"	Уровень ставок на объекте: 1700-1900 руб./кв.м в мес.
1 тыс. кв.м в БЦ "Сова" (ул. М. Тухачевского, 22; класс В+; 12,3 тыс. кв.м)	апрель	IT-оператор	Уровень ставок на объекте: 1000-1200 руб./кв.м в мес.
3 этажа (примерно 1,8 тыс. кв.м) в коворкинге "Avenue-Page" (Аптекарская наб., 18; 5 тыс. кв.м)	апрель	"Почта России"	25 тыс. руб./раб.м. в мес., 1,4 млн. мес. за этаж
7 тыс. кв.м в БЦ "Сенатор" (17-я линия В.О., 22Б; класс А; 10,2 тыс. кв.м)	май	"Объединённая судостроительная компания"	Уровень ставок на объекте: 1500-1700 руб./кв.м в мес.
1,75 тыс. кв.м в БЦ "Косая Линия 16" (Косая линия, 16, к. 2; класс В; 6,64 тыс. кв.м)	июнь	"ТГК-Сервис"	Уровень ставок на объекте: 900-1000 руб./кв.м в мес.

5.ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ

Теоретической основой оценки являются принципы взаимосвязи внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Данные принципы применяются при оценке любых объектов и лежат в основе применяемых подходов и методов оценки. Рассмотрение и анализ объекта оценки выполняется со следующих четырех позиций:

Группа принципов, отражающая точку зрения пользователя;
Группа принципов, отражающая взаимоотношения компонентов собственности;
Группа принципов, отражающая рыночные взаимосвязи;
Группа принципов, отражающая наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости.

К первой группе принципов могут быть отнесены:

Принцип полезности;
Принцип замещения;
Принцип ожидания.

Принцип полезности заключается в том, что объект имеет стоимость только тогда, когда существует пользователь, потребности которого он может удовлетворять.

Принцип замещения состоит в том, что максимальная цена объекта определяется минимальной суммой, за которую может быть приобретен другой объект аналогичной полезности.

Принцип ожидания основан на том, что будущий пользователь, приобретая имущество, рассчитывает в будущем извлекать из него определенные выгоды. При этом стоимость объекта будет определяться не только размером получаемых будущих выгод, но и вероятностью их получения.

Ко второй группе принципов относятся:

Принцип добавочной продуктивности;
Принцип вклада;
Принцип возрастающей и уменьшающей отдачи;
Принцип баланса;
Принцип экономического размера.

Принцип добавочной продуктивности состоит в том, что вклад одного из факторов производства в общем потоке доходов от эксплуатации объекта определяется разницей между валовым доходом, получаемым от использования всех четырех факторов производства (земли, труда, капитала и предпринимательских способностей) и должной компенсацией за использование оставшихся трех. Принцип вклада основан на предпосылке о том, что абсолютное значение изменения стоимости объекта при изменении какой-либо из его характеристик не равно абсолютному значению затрат на их изменение.

Принцип возрастающей и убывающей отдачи базируется на законе убывания предельной производительности и заключается в том, что существует такое количество ресурса, добавление к которому дополнительных единиц приведен не к увеличению предельной производительности, а к ее уменьшению.

Принцип баланса предполагает, что любому типу собственности соответствует оптимальное количество факторов производства, при котором достигается максимальная стоимость объекта.

При нарушении условий равновесия собственность становится «неулучшенной» или «сверх улучшенной».

Принцип экономического размера состоит в том, что на любом рынке существует оптимальная величина, характеризующая масштаб объекта для каждого типа функционального использования собственности.

К третьей группе принципов относятся:

Принцип соответствия;

Принцип предложения и спроса;

Принцип изменения.

Принцип соответствия заключается в том, что максимальная стоимость объекта достигается путем наибольшего приспособления характеристик собственности к требованиям рынка.

Принцип предложения и спроса утверждает, что стоимость собственности определяется взаимодействием спроса и предложения на аналогичную собственность на данном рынке.

Следует отметить значительную инерционность данного взаимодействия, в случае если объектом на рынке выступают объекты недвижимого имущества, что является следствием не совершенности рынка недвижимости.

Принцип изменения отражает факт непостоянства стоимости объекта. Изменения могут происходить как вследствие изменения характеристик непосредственно рассматриваемого имущества, так и изменений во внешней среде.

Позиция, отражающая наилучшее и наиболее эффективное использование имущества, основывается на том, что в любой текущий момент времени максимальная стоимость объекта соответствует его наилучшему и наиболее эффективному использованию, которое в свою очередь определяется текущим состоянием рынка. Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при оценке рыночной стоимости. Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка.

Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимальную продуктивность объекта.

6. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

Составление списка анализируемых функций, которые могут быть реализованы. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается, не учитываются реальные возможности уже существующего объекта. Критерием занесения функции в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса).

На втором этапе из уже имеющегося списка функций удаляются те, которые являются юридически недопустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: различные законодательные акты, правила зонирования, градостроительные ограничения, требования Снег и т.д.

На третьем этапе рассматривают физическую осуществимость оставшихся на втором этапе функций. К факторам физической осуществимости относят: физические размеры, требования СнегП, наличие склонов, водоемов, геологические факторы, возможность подвода и отвода ресурсов и т.д.

На четвертом этапе рассчитывают экономическую целесообразность физически осуществимых и юридически допустимых функций. Экономически целесообразной считается та функция, которая обеспечивает безусловный возврат капитала и доход на капитал, не меньшую, чем для ближайшего альтернативного проекта. Критерием экономической целесообразности является выполнение неравенства: чистая текущая стоимость будущих доходов ($NPV > 0$).

Следующим этапом является отбор финансово-осуществимых функций из экономически целесообразных. Критерием финансовой осуществимости является возможность получения кредита или иного источника финансирования. На последнем этапе осуществляется выбор функции обладающей максимальной продуктивностью: $NPV = \max (NPVi)$, где i - рассматриваемая функция.

Особенностью анализа наилучшего и наиболее эффективного использования для объектов недвижимого имущества является то, что процедура анализа состоит из рассмотрения вариантов:

Участка земли как свободного;

Участка земли с улучшениями.

Учитывая задачу оценки - определение справедливой стоимости объекта оценки, включающего в себя объекты недвижимости, для переоценки имущества Заказчика, совершения сделок купли-продажи, в настоящем отчете объекты недвижимости рассматриваются при существующем использовании, что не требует анализа ННЭИ.

Стоймость объекта при существующем использовании - стоймость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

7.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И РЫНОЧНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Для определения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, Федеральными стандартами оценки №1, №2, №3, №7 утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007 №254, №255, №256, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности», Оценщик рассмотрел три подхода к оценке: затратный, рыночный и доходный.

Организация должна использовать такие методы оценки, которые уместны в данных обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, и при этом позволяют максимально использовать релевантные наблюдаемые исходные данные и свести к минимуму использование ненаблюдаемых исходных данных.

Цель использования какого-либо метода оценки заключается в том, чтобы расчетным путем определить цену, по которой обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства была бы осуществлена между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Для оценки справедливой стоимости организация должна использовать методы оценки, соответствующие одному или нескольким из данных подходов.

- *В некоторых случаях согласно МФСО 13 предлагается применение одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием ценовых котировок на активном рынке для идентичных активов или обязательств).*
- *В других случаях уместным будет применение нескольких методов оценки (например, такая необходимость может возникнуть при оценке единицы, генерирующей денежные потоки). Если для оценки справедливой стоимости используется несколько методов оценки, то полученные результаты (то есть соответствующие индикаторы справедливой стоимости) следует оценить с учетом разумности стоимостного диапазона, обозначенного полученными результатами. Оценка справедливой стоимости представляет собой ту величину в пределах данного диапазона, которая является наиболее показательной в отношении справедливой стоимости в сложившихся обстоятельствах.*
- *Если актив или обязательство, оцениваемые по справедливой стоимости, имеют цену покупателя и цену продавца (например, исходные данные с дилерского рынка), цена в пределах спрэда между ценой покупателя и ценой продавца, которая является наиболее показательной в отношении справедливой стоимости в сложившихся обстоятельствах, должна использоваться для оценки справедливой стоимости независимо от того, к какому уровню в иерархии справедливой стоимости отнесен данный параметр исходных данных. Использование цен покупателя по позициям активов и цен продавца по позициям обязательств допускается, но не является обязательным.*

МСФО 13 не исключает использование - в качестве упрощения практического характера - среднерыночных цен или иных цен, традиционно используемых участниками рынка, для оценки справедливой стоимости в пределах спрэда между ценой продавца и ценой покупателя.

7.1. Методы оценки. Рыночный подход

При рыночном подходе используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес. Например, в методах оценки, согласующихся с рыночным подходом, часто используются рыночные мультипликаторы, получаемые на базе группы сопоставимых сделок. Мультипликаторы могут находиться в определенных диапазонах, где каждой сопоставимой сделке соответствует свой мультипликатор. Выбор уместного мультипликатора из соответствующего диапазона требует суждения с учетом качественных и количественных факторов, специфичных для данной оценки. Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричный метод определения цены. Матричный метод определения цены - математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, который не полагается лишь на ценовые котировки определенных ценных бумаг, а опирается на связь этих ценных бумаг с другими котируемыми цennыми бумагами, выбранными в качестве базовых. Поскольку согласно МСФО IFRS 13 справедливая стоимость это та цена, на которую согласен покупатель (цена выхода, exit price, bid price), то компания должна оценивать справедливую стоимость актива таким образом, как оценивали бы актив участники рынка — потенциальные покупатели. Самым простым вариантом для оценки справедливой стоимости является ситуация, когда актив имеет рыночные котировки. В бухгалтерском учете отдается явное предпочтение этому способу оценки, основанном на наблюдаемых рыночных данных. Рыночный метод использует цены и другую информацию, которая генерируется в рыночных операциях с аналогичными или сравнимыми активами, обязательствами или группами активов и обязательств (т.е. бизнесом). МСФО 13 требует использовать цены основного рынка (principal market) при оценке справедливой стоимости активов на основе наблюдаемых рыночных данных. Основной рынок для актива (или обязательства) это наиболее ликвидный рынок, то есть тот, где заключается наибольшее количество сделок купли-продажи для оцениваемого актива (обязательства). Цены основного рынка являются наиболее репрезентативными для оценки справедливой стоимости.

Использование рыночных мультипликаторов (market multiples).

Оценка рыночным методом может производиться как на основе наблюдаемых цен на рынке, так и с использованием «мультипликаторов» (=коэффициентов), заложенных в цены рыночных сделок с идентичными или аналогичными активами. Например, для оценки стоимости недвижимости (бизнес-центры, торговые центры, гостиницы) используются данные по ценам продаж аналогичной недвижимости, расположенной в тех же районах города. В качестве коэффициентов выбираются стоимость квадратного

метра торговых/офисных площадей/площадь гостиничных номеров и их количество. Безусловно для таких коэффициентов необходимо делать корректировки, поскольку оцениваемые активы могут иметь характеристики, отличающиеся от характеристик активов, для которых есть рыночные данные о ценах. Определение итоговой величины справедливой стоимости осуществляется путем математического взвешивания стоимостных показателей, полученных в процессе анализа и корректировок рыночных мультиплаторов. Мультиплаторы определяются путем деления цены сделки на какой-то финансовый или физический параметр. Для недвижимости и земельных участков это цена квадратного метра, для других активов что-то другое.

7.2. Затратный подход

При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

С позиций участника рынка, являющегося продавцом, цена, которая была бы получена за актив, основана на сумме затрат, которые понесет другой участник рынка, являющийся покупателем, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимыми функциональными характеристиками, с учетом износа. Причина этого заключается в том, что участник рынка, являющийся покупателем, не стал бы платить за актив больше той суммы, за которую он мог бы найти замещение эксплуатационной мощности данного актива. Понятие износа охватывает физический износ, моральное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким, чем понятие амортизации для целей финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целей (исходя из регламентированных сроков службы активов). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в сочетании с другими активами либо с другими активами и обязательствами.

7.3. Доходный подход

Доходный подход предполагает преобразование будущих сумм (например, денежных потоков или доходов и расходов) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Когда используется доходный подход, оценка справедливой стоимости отражает текущие ожидания рынка в отношении указанных будущих сумм.

Данный подход основан на расчете текущей стоимости будущих доходов от владения какой-либо собственностью. Базовым принципом, положенным в основу данного подхода является предположение о том, что, приобретая имущество, инвестор рассчитывает получать доход от коммерческой эксплуатации объекта оценки на каком-либо временном интервале.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

Оценка потенциального валового дохода на основе анализа текущих ставок на рынке аренды для сравнимых объектов.

Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к

оцениваемой собственности. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется действительный валовой доход.

Расчет издержек по эксплуатации оцениваемого имущества основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода.

Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

Существуют два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой

Капитализации и анализ дисконтированного денежного потока.

Метод прямой капитализации переводит годовой доход в стоимость путем деления годового дохода на соответствующий коэффициент капитализации.

Метод анализа дисконтированного денежного потока основан на учете периода владения собственностью, вида потоков доходов и периодичности их поступления. Каждое поступление дохода, включая доход от продажи, дисконтируется в настоящую стоимость.

При этом норма дисконта, которая является в основном функцией риска, может быть для каждого вида дохода различной. Величина нормы дисконта выбирается с учетом состояния рынков капитала, ожиданий и желаний инвесторов.

8. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для определения стоимости объекта оценки оценщик применил сравнительный и обосновал отказ от применения доходного и затратного подходов.

8.1. ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Затратный подход к оценке объектов долевого строительства определяет их рыночную стоимость как сумму остаточной стоимости (за вычетом накопленного износа) и стоимости земельного участка относящегося к объекту. Подобно доходному и рыночному подходам затратный подход основывается на сравнительном анализе, который в данном случае позволяет определять затраты, необходимые для воссоздания объекта недвижимости, представляющего точную копию оцениваемого объекта или замещающего его по назначению.

Как правило, затратный подход применим в оценке отдельно стоящих зданий. В случае оценки земельных участков, встроенных помещений применение затратного подхода не выглядит целесообразным, так как не соблюдается принцип замещения. Кроме того, затратный подход не учитывает текущего состояния рынка объектов долевого строительства.

Следует также отметить, что существует высокая погрешность в расчетах методами затратного подхода при оценке земельных участков и встроенных помещений, которая вызвана:

Укрупненными расчетами с большим количеством допущений при оценке встроенного помещения, земельного участка;

Определение рыночной стоимости прав на пропорциональную долю земельного участка, приходящегося на оцениваемый объект недвижимости;

Субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке

Оценщик пришел к выводу о нецелесообразности применения методов затратного подхода для определения величины справедливой стоимости объекта оценки.

8.2. ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Принимая во внимание специфику доходного подхода, который основан на расчете текущей стоимости будущих доходов от владения какой-либо собственностью, Оценщик вынужден был отказаться от его применения в рамках данной работы, так как прогнозирование потенциального валового дохода не представляется возможным ввиду отсутствия рынка аренды объектов сопоставимых с оцениваемым. Важно при этом физическое состояние нежилых помещений в составе Объекта оценки - отсутствие отделки помещений, функционирование систем коммуникаций и т.п. Оцениваемые объекты не пригодны к эксплуатации в текущем состоянии и требуют значительных финансовых вложений, направленных на их ремонт, а использование для расчета потенциального валового дохода рыночной арендной ставки для объектов со значительно лучшими физическими и техническими характеристиками или же прогнозирование дохода в предположении проведения ремонтных работ не является корректным. Таким образом, принимая во внимание вышесказанное, Оценщик счел необходимым отказаться от использования доходного подхода в рамках данной работы.

8.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА

Для расчета справедливой стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода применялся метод сравнительного анализа. Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках по объектам, которые сопоставимы с оцениваемым. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен или исключения из списка сравнимых. Установление величины стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному

стоимостному показателю. При расчете стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода необходимо руководствоваться следующими правилами:

Главным критерием для выбора объектов аналогов является аналогичное наиболее эффективное использование. При корректировках все поправки выполняются по принципу «от объекта сравнения (объекта-аналога) к объекту оценки». Корректировки производятся в следующей последовательности:

В первую очередь производятся корректировки по так называемой «первой группе элементов сравнения» (состав передаваемых прав, условия финансирования сделки, условия сделки, условия рынка), которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату, то есть речь идет о последовательных корректировках;

Во вторую очередь производятся корректировки по так называемой «второй группе элементов сравнения», относящиеся непосредственно к объекту оценки, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировок по «первой группе элементов сравнения», в любом порядке.

Обычно выделяют следующие методы оценки стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода: Количественные методы: анализ пар данных; статистический анализ; графический анализ; анализ тенденций; анализ издержек. Качественные методы: относительный сравнительный анализ распределительный анализ; метод экспертных оценок.

Корректировки первой группы определяют цену объекта сравнения на дату проведения оценки при единообразных рыночных условиях и являются базой для корректировок второй группы, отражающие различия в характеристиках внутренней структуры сравниваемых объектов.

Величина корректировок определяется на основе анализа первичной рыночной информации, аналитических материалов, а также интервью с операторами рынка коммерческой недвижимости.

Выбор методов зависит от объема и качества полученной информации. По мнению оценщика, объем и качество полученной информации позволяют наиболее обоснованно рассчитать величину стоимости методом относительного сравнительного анализа.

Относительный рыночный анализ заключается в изучении взаимосвязей, выявленных на основе рыночных данных без использования расчетов. Суть метода состоит в разделении всех объектов сравнения на две группы. К первой группе относят объекты, превосходящие по своим характеристикам объект оценки, а ко второй группе относят объекты, имеющие более низкие качественные характеристики, чем объект оценки. Таким образом, выделяется ценовой диапазон вероятной цены для объекта оценки. В отличие от количественного анализа поправки в методе относительного сравнительного анализа не выражаются в денежном виде или в процентных значениях. Этот метод получил широкое распространение, поскольку он применим в условиях несовершенного характера рынков объектов долевого строительства.

Классический относительный рыночный анализ при различии качественных характеристик объекта оценки и объектов-аналогов не позволяет получить точечный результат. Единственный вывод, который может сделать оценщик в отношении оцениваемого объекта, заключается в том, что его стоимость выше наибольшей стоимости (если все качественные факторы объектов-аналогов хуже) или ниже наименьшей стоимости объектов-аналогов (если все качественные факторы объектов-аналогов лучше). Таким образом, методология оценки стоимости позволяет с использованием качественных методов (относительный сравнительный анализ) рассчитать для каждого объекта сравнения интегральный ценообразующий фактор (показатель качества). При этом модель оценки сводится к модели зависимости цены от значения интегрального показателя качества. Стоимость объекта определяется на основании значения интегрального показателя качества

Объекта оценки и выявленной в процессе оценки зависимости цены от значения интегрального показателя качества. Оценщик принял решение использовать данный метод в рамках настоящей оценки.

Краткое описание объектов сравнения и расчеты стоимости 1 кв. метра коммерческих помещений как объектов оценки.

Информация по сравниваемому объекту	Стоимость объекта тыс.руб.	Цена за кв. м	Престижность микрорайона	Отделка помещения	Площадь помещения, кв.м	Этаж	Цена за кв. м с учетом сидки на торг %
Муринский Скандинавский проезд, 4к1 bn.ru	11 121	140 247,00	Обычная	Б/отделки	79,30	1	112 200
Пушкинское ш., 15, лит. корп. 1 bn.ru	22 231	118 125,00	Обычная	Б/отделки	188,20	1	94 500
Дорога Жизни ш., 9, лит. , корп. bn.ru	38 724	95 000,00	Обычная	Б/отделки	407,62	1	90 000
Воронцовский бул., 13, лит. А, корп. bn.ru	14 976	80 085,00	Обычная	Б/отделки	187,00	1	80 000

Сравнительный подход.

Сравниваемые объекты	ед. изм.	Оцениваемый объект	Дорога Жизни ш., 9, лит. , корп.	Пушкинское ш., 15, лит. корп. 1
Площадь объекта	кв.м.		407,62	188,20
Стоимость 1 кв.м.	тыс.руб .		76000	94 500
Цена продажи	тыс.руб .		38 724	22 231
Престижность района		Повышенная	Повышенная	Повышенная
Весовой коэффициент			30	37
Стоимость объекта за 1 кв.м.	тыс.руб .	93500		

Статистический подход.

Для оценки тесноты связи между ценой и факторами, на нее влияющими, были рассчитаны коэффициенты корреляции, после чего были отобраны те, влияние которых было определено, как наиболее сильное. Наиболее сильное влияние определено при абсолютном значении коэффициента корреляции более 0,3.

На основе проведения анализа с учетом наиболее тесно связанных со стоимостью факторов мы получили уравнение линейной регрессии, представленное ниже:

$$Y = (73425) + (81) X_1 + (0) X_2$$

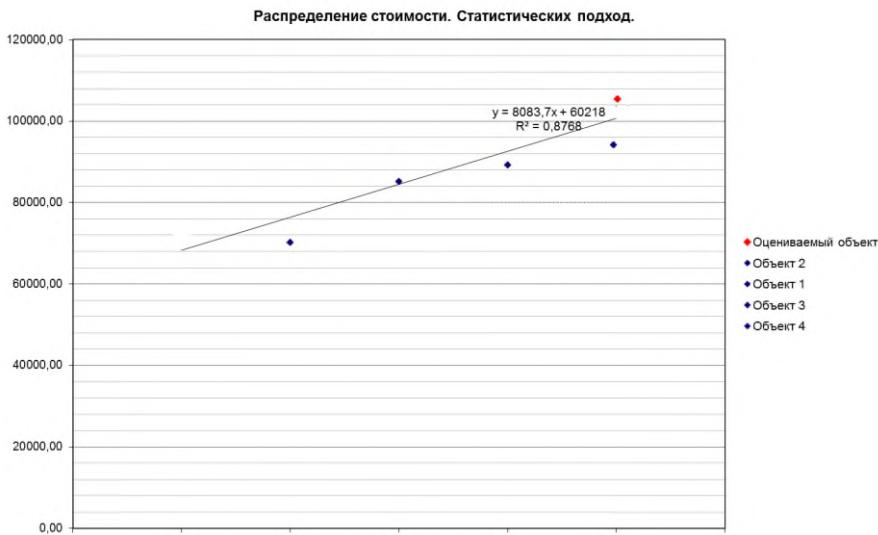
Показателями адекватности модели служат коэффициент детерминации и нормированный коэффициент детерминации, рассчитываемый для сглаживания влияния большого числа факторов на рост коэффициента детерминации. В данном случае коэффициенты указывают на достаточно высокое качество модели, и в достаточной степени объясняют стоимость оцениваемого объекта.

Таблица – Регрессионная статистика.

Информация по сравниваемому объекту	Цена за кв.м., тыс.руб.	Престижность м-на	Количество комнат, ед.
Мурино, Скандинавский проезд, 4к1 bn.ru	112 200	Повышенная	-
Пушкинское ш., 15, лит. корп. 1 bn.ru	94 500	Повышенная	-
Дорога Жизни ш., 9, лит. , корп. 1 bn.ru	76 000	Повышенная	-
Воронцовский бул., 13, лит. А, корп. bn.ru	70 000	Повышенная	-
Оцениваемый объект	110 000	Обычная	-

Наименование объекта	Цена за кв.м., тыс.руб.	Престижность м-на	Количество комнат, ед.
Оцениваемый объект	110 000	Обычная	-
Корреляция	3		-
Коэффициент корреляции		0,78	-

Диаграмма.



Оцениваемый объект: 110 000 руб./кв. м

8.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для определения стоимости объекта оценки оценщиком ООО «РосЭкспертОценка» был использован единственный сравнительный подход, что не требует согласования результатов расчетов, полученных различными подходами.

9. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ

На основании проведенного анализа с учетом допущений, принятых при проведении работы, оценщик ООО «РосЭкспертОценка» пришел к следующему заключению:

Справедливая стоимость недвижимого имущества: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, город Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 9, корпус 1 по состоянию на 04 сентября 2020 года составляет 61 155 900,00 (Шестьдесят один миллион сто пятьдесят пять тысяч девятьсот) рублей.

Справедливая стоимость недвижимого имущества: Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 7 по состоянию на 04 сентября 2020

года составляет 24 332 000,00 (Двадцать четыре миллиона триста тридцать две тысячи) рублей.

Оценка стоимости объектов недвижимости проведена на основе документов и информации, приведенных в разделе 1.5. 1.6 настоящего отчета. Оценщик не несет ответственности за изменение результата оценки в случае возникновения новых обстоятельств, не известных ООО «РосЭкспертОценка» на дату проведения работ.

Полученное значение рыночной стоимости действительно на дату проведения оценки – 04 сентября 2020 года, и может быть распространено на последующие периоды (но не более 6 месяцев с даты составления настоящего отчета) при условии незначительного отклонения используемых макроэкономических параметров от расчетных значений.

Оценка проведена при соблюдении требования независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации. У подписавших данный отчет не было личной заинтересованности, или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объекта, рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Стоимость работ по оценке имущества не связана с полученным результатом оценки объекта, или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему договору. Оценка проведена при соблюдении требования независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации. У подписавших данный отчет не было личной заинтересованности, или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объекта, рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Стоимость работ по оценке имущества не связана с полученным результатом Оценки объекта, или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по Договору.

10. ПОДПИСИ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

Генеральный директор ООО «РосЭкспертОценка»:

С. Алексашин

Оценщик ООО «РосЭкспертОценка»:

С. Алексашин

11. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

"Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)\$

Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ;

Стандарты оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №№254, 255, 256;

Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая и вторая;

Дж. Фридман, Н. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. М., Дело Лтд, 1995;

Г. Харрисон Оценка недвижимости. Пер. с англ. М., 1994;

В. Мягков, Е. Платонова. Экономика недвижимости. Толковый словарь. С.-Петербург, 1993;

В. Мягков, Е. Платонова. Толковый словарь терминов из области экономики недвижимости. В кн.: Рынки недвижимости и развитие городов: российская реформа и международная практика. С.-Петербург, 1994;

В. Вольфсон, В. Ильяшенко, Р. Комисарчик. Реконструкция и капитальный ремонт жилых и общественных зданий. М., 1995;

А. Черняк. Оценка городской недвижимости. М., 1996;

С. Грибовский. Методы капитализации доходов. СПб., изд-во «Росстро-Пресс», 1997;

С. Грибовский. Методология оценки коммерческой недвижимости. - СПб., изд-во СПбГУЭФ, 1998;

С. Грибовский. Оценка доходной недвижимости. - СПб., изд-во «Питер», 2001.

ПРИЛОЖЕНИЕ К ОТЧЕТУ №80-Н от 04 сентября 20120 года

Об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, город Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 9, корпус 1; Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 7.





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

АЛЕКСАШИН
Сергей Степанович

ИНН 781100095801

является членом

Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
**«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

(включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006)

Основание: Протокол заседания Правления НП "СРО "НКО" от 09
ноября 2011 года №101

Президент



Д.А. Кувалдин

Регистрационный № 02104

Дата выдачи 09 ноября 2011 года

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 015020-1

« 05 » октября 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Алексашину Сергею Степановичу

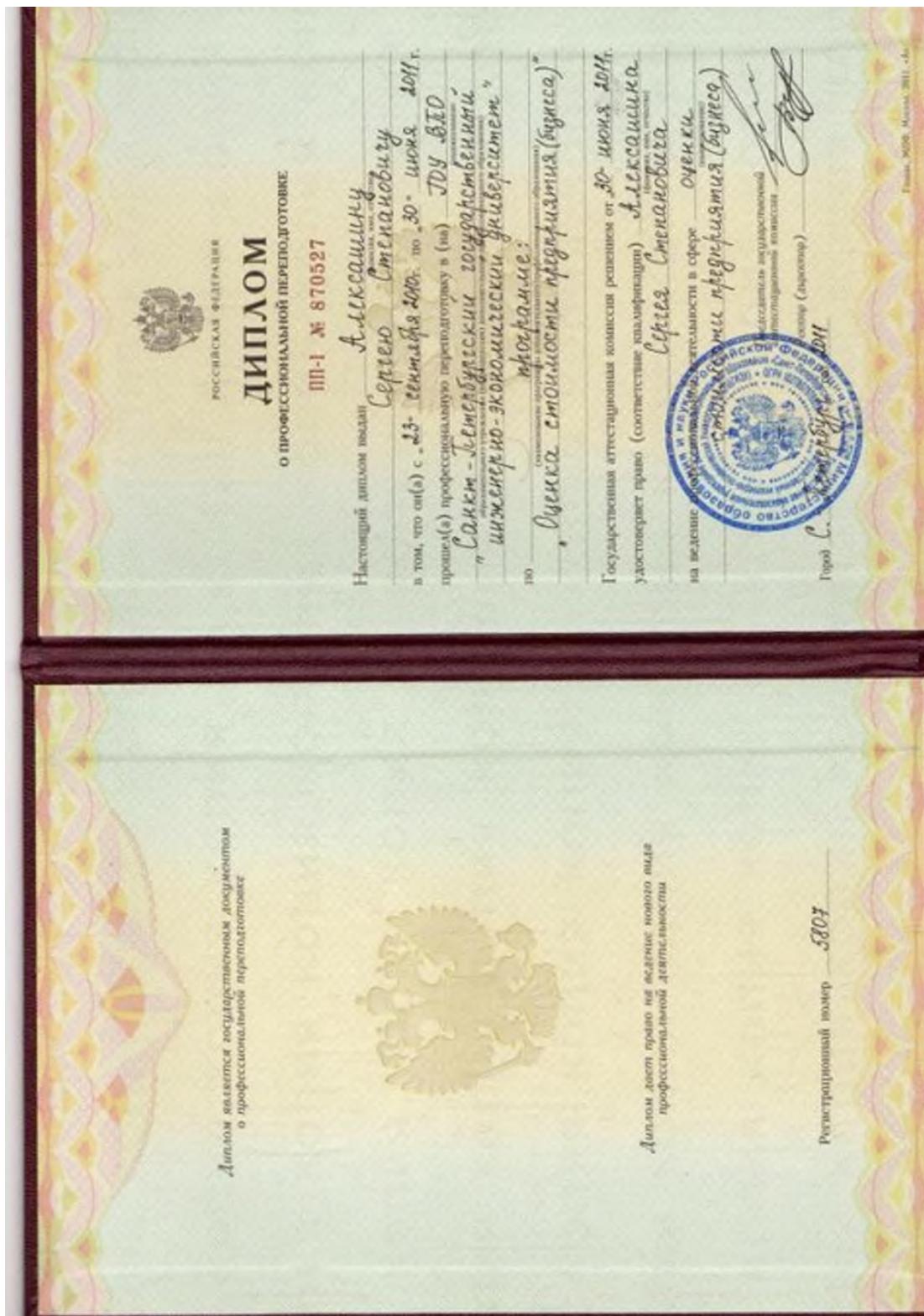
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 05 » октября 2018 г. № 91

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 05 » октября 2021 г.



ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Договору на проведение оценки № 6/УК от «01» сентября 2014 годаЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ
ОТ 04.09.2020

Объект оценки	Недвижимое имущество: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, город Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 9, корпус 1; Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 7 (Характеристики объектов – в приложении 1 к Заданию на оценку)
Имущественные права на объект оценки	Права на основании Актов приема-передачи Объектов долевого участия (Нежилых помещений) от 05.03.2020г. к Договорам участия в долевом строительстве №20/07-Б-6//Кд7, №20/07-Г-11//Кд7, №20/07-Б-5//Кд7, №20/07-Г-10//Кд7, №20/07-А-4//Кд7; Права на основании договоров участия в долевом строительстве жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной надземной автостоянкой 03/12-вп16//Кд8 от 03.12.18 г., дата гос. регистрации 13.01.2019 г.; 03/12-вп12//Кд8 от 03.12.18г., дата гос. регистрации 09.01.2019 г.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Переоценка объекта оценки, входящего в состав имущества ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость». Результаты настоящей оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты составления Отчета.
Вид определяемой стоимости	Справедливая
Дата оценки	По состоянию на 04.09.2020 года
Срок проведения оценки	С 04.09.2020 по 04.09.2020 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Предполагается, что учетно-финансовая информация, предоставленная Заказчиком в ходе выполнения договора, достоверна. Ответственности оценщиков за ее неточность не предусматривается. 2. Ни одна из частей оценки не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. 3. Отчет может быть использован только в указанных в нем целях и задачах. Оценщик не несет ответственности за какое-либо использование промежуточных результатов вне контекста всего Отчета. 4. В Отчет может быть использован ряд ограничений и допущений, которые обоснованы в тексте Отчета.

Заказчик: ООО «УК «ДОХОДЬ» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость»
Оценщик: ООО «РосЭкспертОценка»

Подпись: _____ / Бородатова М.В./

Подпись: _____ /Алексашин С.С./

М.П.

М.П.

**АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНIZАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включено Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
тел./факс (495) 748-20-12; эл. почта: priko@priko.ru; сайт: <http://www.nkso.ru>

Иск. №031/78
от 02.09.2020г.

Генеральному директору ООО "УК "ДОХОДЪ"
Бородатовой М.В.

Информационная выписка

Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» настоящим подтверждает, что оценщик Алексашин Сергей Степанович внесен в реестр членов саморегулируемой организации оценщиков, регистрационный №02104 от 09.11.2011г., и является действительным членом Ассоциации СРО «НКСО».

На основании предоставленных оценщиком данных, в соответствии с положением ст. 24 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

Оценщик осуществляет оценочную деятельность, являясь работником ООО "РосЭкспертОценка".

Переподготовка в области оценочной деятельности пройдена: Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет, диплом ПП-1 870527 от 30.06.2011г., программа: Оценка стоимости предприятия (бизнеса).

Оценщик имеет квалификационный атtestat №0155020-1 от 05.10.2018 по направлению «Оценка недвижимости», выданный Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров».

Общий трудовой стаж с 24.09.1974г. Стаж оценочной деятельности с 05.10.2011г.

В соответствии с положением ст. 24.6 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», оценщиком предоставлена информация об обязательном страховании профессиональной деятельности при осуществлении оценочной деятельности: АО «СОГАЗ», полис № 0619 PL 000026, период страхования с 01.12.2019г. по 30.11.2020г.

В соответствии с положением ст.15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» оценщиком исполнена обязанность по уплате членских взносов.

На основании ежегодного предоставления сведений о деятельности, за 2016 год оценщиком выполнено 115 отчетов об оценке, за 2017 – 89 отчетов об оценке, за 2018 – 44 отчета об оценке, за 2019 год – 115 отчетов об оценке, за 1 квартал 2020 года – 32 отчета об оценке, за 2 квартал 2020 года – 25 отчетов об оценке.

За период членства в Ассоциации СРО «НКСО» в отношении Алексашина Сергея Степановича проведены три плановые проверки. Нарушений не выявлено.

Жалоб на действия оценщика не поступало. Оценщик не имеет действующих дисциплинарных взысканий.

По состоянию на 02.09.2020г. Ассоциация СРО «НКСО» подтверждает отсутствие обращений взысканий на средства компенсационного фонда в целях обеспечения имущественной ответственности в отношении члена Ассоциации СРО «НКСО» Алексашина Сергея Степановича.

Представитель Ассоциации СРО
«НКСО» в Северо-Западном
федеральном округе,
действующий от имени
Ассоциации СРО «НКСО» по
доверенности №001/10-РП от
16.12.2019г.



С.А. Лебедева

**СТРАХОВОЙ СЕРТИФИКАТ****№ 0620 PL 000007****страхования ответственности оценщиков
при осуществлении оценочной деятельности**

Акционерное общество «Страховое общество газовой промышленности» (АО «СОГАЗ»), именуемое в дальнейшем «Страховщик», в полтора ведение заключения Договора страхования № 0620 PL 000007 от «05» июня 2020г. (далее – Договор страхования), выдало настоящий Сертификат страхования гражданской ответственности Страхователя на следующих условиях:

1	Страхователь	Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка» (ООО «РосЭкспертОценка»)
2	Реквизиты Страхователя	191187, г. Санкт-Петербург, Гангутская улица, дом 6, литер «А», пом.2Н; ИНН 7841394645, КПП 784101001; Р/с 40702810203000415704 в филиале Ф-я «Северная Столица» (АО) «Райффайзенбанк», г. Санкт-Петербург; К/с 3010181010000000723, БИК 044030723, ОГРН 1089847349822.
3	Объект страхования	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. По Договору страхования застрахован риск ответственности Страхователя при осуществлении оценочной деятельности оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор: - Алексашин Сергей Степанович - Третьякова Анастасия Игоревна.
4	Выгодоприобретатели	Выгодоприобретателями являются заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен имущественный вред вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком.
5	Страховые случаи	5.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 5.2. При наступлении страхового случая возмещению подлежат также расходы, понесенные Страхователем с целью уменьшения убытка, возмещаемого по настоящему Договору, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения письменных указаний Страховщика. 5.3. При наступлении страхового случая возмещению подлежат обусловленные страховым случаем необходимые и целесообразные дополнительные расходы Страхователя: 5.3.1. расходов на проведение независимой экспертизы с целью установления обстоятельств и размера причиненного ущерба; 5.3.2. судебных расходов (за исключением расходов на оплату представителей (в том числе, адвокатов)).
6	Срок действия Договора страхования	С «05» июня 2020 года и действует по «04» июня 2021 года.
7	Страховая сумма	10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей.
8	Лимиты ответственности	300 000,00 (Триста тысяч) рублей по расходам, указанным в п.2.4. Договора страхования (п. 5.3 настоящего Сертификата).
9	Страховая премия	17 000,00 (Семнадцать тысяч) рублей, страховая премия уплачена полностью 05.06.2020г., п/п 264.

Страховщик: АО «СОГАЗ»
Начальник Управления корпоративных продаж
Санкт-Петербургского филиала АО «СОГАЗ»

О.А. Галкин/
Страховой сертификат выдан в г. Санкт-Петербург
«05» июня 2020г.



СТРАХОВАЯ ГРУППА

ПОЛИС № 0619 PL 000026
страхования ответственности оценщиков
при осуществлении оценочной деятельностиПри заполнении Полиса нужно отметить , и не нужно зачеркнуть или исключить.

г. Санкт-Петербург

«18» ноября 2019г.

Акционерное общество «Страховое общество газовой промышленности» (АО «СОГАЗ»), именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице начальника отдела страхования имущества и ответственности Санкт-Петербургского филиала АО «СОГАЗ» Куллинч Юлии Евгеньевны, действующей на основании Доверенности № Ф06-119/19 от 25.04.2019 г., с одной стороны,

Алексашин Сергей Степанович, именуемый в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны (далее вместе – Стороны), на основании Заявления на страхование от 13.11.2019 г. (Приложение 2) и в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности» от 12.05.2015 г. Страховщика (далее – Правила, Приложение 1) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Объект страхования	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. Страхователь является членом Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»).
2. Выгодоприобретатели	Заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен ущерб вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанным оценщиком.
3. Страховые случаи	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Перечень случаев, не являющихся страховыми, случаев освобождения Страховщика от страховой выплаты и отказов в страховой выплате указаны в Разделе 4 Правил 3.2. По настоящему Полису подлежит возмещению ущерб, причиненный в период действия настоящего Полиса, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации
4. Срок действия договора страхования	4.1. Договор страхования вступает в силу с «01» декабря 2019 года и действует по «30» ноября 2020 года. Если к установленному в п. 7 Полиса сроку страховая премия (или ее первый взнос при уплате в рассрочку) не поступила Страховщику или поступила меньшая сумма, то договор считается не вступившим в силу.
5. Страховая сумма: - размер - порядок установления	300 000,00 (Триста тысяч) рублей. На весь период страхования.
6. Лимиты ответственности	Не установлены.
7. Страховая премия (размер) Порядок уплаты:	900, 00 (Девятьсот) рублей. <input checked="" type="checkbox"/> единовременно, уплачена полностью «18» ноября 2019г., п/п 440930.
8. Страховые выплаты	В соответствии с Правилами. При наступлении событий, имеющих признаки страхового случая, сообщить о произошедшем по телефону: 8 800 333 08 88, либо обратиться в ближайший филиал АО «СОГАЗ». Адреса и телефоны филиалов указаны на сайте Страховщика: https://www.sogaz.ru/sogaz/contactsf/# .

Страхователь

Страховщик

АКТ
приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения)
по Договору № 20/07-А-4//Кд7

участия в долевом строительстве жилого комплекса со встроеннымными помещениями, пристроенным детским образовательным учреждением, котельной и трансформаторными подстанциями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, строительная позиция № 7-21 (Лот 7-21) кадастровый номер 47:07:1044001:5447
от «20» июля 2017 года

г. Санкт-Петербург
марта 2020 года

«05»

Акционерное общество «Специализированный застройщик «Строительный трест», зарегистрировано постановлением Администрации Калининского района Мэрии Санкт-Петербурга № 983 от 11.06.1992 года; новая редакция Устава зарегистрирована постановлением Администрации Калининского района № 567 от 17.06.1996 г.; изменения в Устав зарегистрированы распоряжением Территориального управления Калининского административного района СПб № 1103-р от 18.04.2000г.; новая редакция Устава решением Регистрационной палаты СПб от 28.06.2002 г. № 281905, Свидетельство о государственной регистрации серия 190943 № 190943 от 28.06.2002 г.; Свидетельство о внесении записи в ЕГР ю.л. серия 78 № 000964080, ОГРН: 1037808001890; новая редакция Устав зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 11.11.2010г. за регистрационным № 9107847727044, Свидетельство серия 78 № 008105107; изменения в Устав зарегистрированы Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 16.10.2012г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9127847229809, свидетельство серии 78 №008712454; Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 03.08.2016г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9167847124326, Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 26.06.2017г. за государственным регистрационным № (ГРН) 7177847592729, Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 01.09.2017г. за государственным регистрационным № (ГРН) 8177847664470, Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 27.10.2017 г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9177847451575; адрес местонахождения: 195271, г. Санкт-Петербург, пр. Кондратьевский, дом 62, корпус 4, помещение 4-Н, каб. 2, литера А; ИНН 7804004544; именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Елисеева Валерия Валерьевича, действующего на основании Доверенности № 78 АБ 8179541 от «09» января 2020 года, удостоверенной Молчановой Людмилой Руслановной, нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург, зарегистрировано в реестре за № 78/340-н/78-2020-1-15, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЬ»
«Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная

недвижимость, зарегистрированное 11 декабря 2002 года в Инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Адмиралтейскому району Санкт-Петербурга за ОГРН 1027810309328, адрес местонахождения: 191028, Санкт-Петербург, Литейный пр., дом 26, лит. А, офис 208, ИНН 7826685368, Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 23 октября 2014 года в реестре за номером 2880, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 09 апреля 2015 года в реестре за № 2880-1, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 17 декабря 2015 года в реестре за № 2880-2; именуемое в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», в лице Генерального директора Бородатовой Маргариты Витальевны, действующего на основании Устава, с другой стороны,

подписали настоящий Акт приема-передачи Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) (далее – «Акт») по Договору № 20/07-А-4//Кд7 участия в долевом строительстве жилого комплекса со встроеннымными помещениями, пристроенным детским образовательным учреждением, котельной и трансформаторными подстанциями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, строительная позиция № 7-21 (Лот 7-21) кадастровый номер 47:07:1044001:5447 от «20» июля 2017 года (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с завершением строительства жилого комплекса со встроеннымными помещениями, пристроенным детским образовательным учреждением, котельной и трансформаторными подстанциями, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 9, корпус 1 (строительный адрес: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, строительная позиция 7-21 (Лот №7-21) (далее по тексту – «Многоквартирный дом») Застройщик **ПЕРЕДАЕТ**, а Участник долевого строительства **ПРИНИМАЕТ** Объект долевого строительства (Нежилое помещение), имеющий в соответствии с ведомостью помещений и их площадей от «17» мая 2019 года, выданной ООО «НПП СКИН», следующие характеристики:

Характеристики Нежилого помещения	Проект	Фактическая площадь (по результата м обмеров)
Номер нежилого помещения	A-4	18-Н
Этаж	1	
Подъезд (секция)	A	-
Общая площадь Нежилого помещения, кв.м	112,62	113,1
Общая (приведенная) площадь Нежилого помещения, кв.м	112,62	113,1

Наименование помещения	офис, кв.м.	помещение 1	26,55	Встроенное помещение офисного назначения 106,0
		помещение 2	79,71	
Площади помещений вспомогательного использования, кв.м	тамбур		4,34	5,0
	санузел		2,02	2,1

«Застройщик»
 АО «Специализированный застройщик «Строительный трест»

_____ В.В. ЕЛИСЕЕВ

«Участник долевого строительства»
 ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.»
 Закрытым паевым инвестиционным фондом
 недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»
 Генеральный директор

_____ М.В. БОРОДАТОВА

2. Многоквартирному дому, в котором расположен Объект долевого строительства (Нежилое помещение), присвоен следующий адрес: **Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, город Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, Областная улица, дом 9, корпус 1.**

3. Дата передачи Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) - «05» марта 2020 года.

4. Настоящим Стороны подтверждают, что ими исполнены все обязательства, предусмотренные Договором, надлежащим образом и в соответствии с условиями Договора.

5. Окончательный размер Цены договора **10 135 800,00** (Десять миллионов сто тридцать пять тысяч восемьсот) рублей. Застройщик подтверждает, что Участником долевого строительства Цена договора оплачена полностью и надлежащим образом, в указанном размере.

6. Участник долевого строительства подтверждает, что получил Объект долевого строительства надлежащего качества, которое соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям и в сроки, предусмотренные Договором. Претензий по техническому состоянию Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) Участник долевого строительства не имеет.

7. Стороны не имеют друг к другу каких-либо финансовых или иных претензий по Договору.

8. Настоящий Акт составлен и подписан полномочными представителями Сторон в четырех экземплярах: один для Участника долевого строительства, два для Застройщика и один для органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры Акта имеют равную юридическую силу. К настоящему Акту приема-передачи прилагается Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью настоящего Акта.

АКТ

**приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения)
по Договору № 20/07-Б-5//Кд7**

**участия в долевом строительстве жилого комплекса со встроенными помещениями,
пристроенным детским образовательным учреждением, котельной и трансформаторными
подстанциями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер.
Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, строительная позиция № 7-21 (Лот 7-21)
кадастровый номер 47:07:1044001:5447
от «20» июля 2017 года**

**г. Санкт-Петербург
марта 2020 года**

«05»

**Акционерное общество «Специализированный застройщик «Строительный трест»,
зарегистрировано постановлением Администрации Калининского района Мэрии Санкт-Петербурга
№ 983 от 11.06.1992 года; новая редакция Устава зарегистрирована постановлением Администрации
Калининского района № 567 от 17.06.1996 г.; изменения в Устав зарегистрированы распоряжением
Территориального управления Калининского административного района СПб № 1103-р от
18.04.2000г.; новая редакция Устава решением Регистрационной палаты СПб от 28.06.2002 г. №
281905, Свидетельство о государственной регистрации серия 190943 № 190943 от 28.06.2002 г.;
Свидетельство о внесении записи в ЕГР ю.л. серия 78 № 000964080, ОГРН: 1037808001890; новая
редакция Устав зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15
по Санкт-Петербургу 11.11.2010г. за регистрационным № 9107847727044, Свидетельство серия 78 №
008105107; изменения в Устав зарегистрированы Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой
службы № 15 по Санкт-Петербургу 16.10.2012г. за государственным регистрационным № (ГРН)
9127847229809, свидетельство серии 78 №008712454; Новая редакция Устава зарегистрирована
Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 03.08.2016г.
за государственным регистрационным № (ГРН) 9167847124326, Новая редакция Устава
зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-
Петербургу 26.06.2017г. за государственным регистрационным № (ГРН) 7177847592729, Новая
редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15
по Санкт-Петербургу 01.09.2017г. за государственным регистрационным № (ГРН) 8177847664470,
Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой
службы № 15 по Санкт-Петербургу 27.10.2017 г. за государственным регистрационным №
(ГРН) 9177847451575; адрес местонахождения: 195271, г. Санкт-Петербург, пр. Кондратьевский, дом
62, корпус 4, помещение 4-Н, каб. 2, литера А; ИНН 7804004544; именуемое в дальнейшем**

**«Застройщик», в лице Елисеева Валерия Валерьевича, действующего на основании Доверенности
№ 78 АБ 8179541 от «09» января 2020 года, удостоверенной Молчановой Людмилой Руслановной,
нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург, зарегистрировано в реестре за № 78/340-н/78-
2020-1-15, с одной стороны, и**

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЬ»
«Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная
недвижимость», зарегистрированное 11 декабря 2002 года в Инспекции Министерства Российской
Федерации по налогам и сборам по Адмиралтейскому району Санкт-Петербурга за ОГРН
1027810309328, адрес местонахождения: 191028, Санкт-Петербург, Литейный пр., дом 26, лит. А,
офис 208, ИНН 7826685368, Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным
Банком Российской Федерации (Банком России) 23 октября 2014 года в реестре за номером 2880,
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным
Банком Российской Федерации (Банком России) 09 апреля 2015 года в реестре за № 2880-1,
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным
Банком Российской Федерации (Банком России) 17 декабря 2015 года в реестре за № 2880-2;
именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора
Бородатовой Маргариты Витальевны, действующего на основании Устава, с другой стороны,**

**подписали настоящий Акт приема-передачи Объекта долевого строительства (Нежилого
помещения) (далее – «Акт») по Договору № 20/07-Б-5//Кд7 участия в долевом строительстве жилого
комплекса со встроенными помещениями, пристроенным детским образовательным учреждением,
котельной и трансформаторными подстанциями, расположенного по адресу: Ленинградская область,
Всеволожский район, дер. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, строительная позиция № 7-21
(Лот 7-21) кадастровый номер 47:07:1044001:5447 от «20» июля 2017 года (далее – «Договор») о
нижеизложенном:**

**2. В связи с завершением строительства жилого комплекса со встроенными помещениями,
пристроенным детским образовательным учреждением, котельной и трансформаторными
подстанциями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный
район, Заневское городское поселение, д. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д.
9, корпус 1 (строительный адрес: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Кудрово,
микрорайон Новый Оккервиль, строительная позиция 7-21 (Лот №7-21) (далее по тексту –
«Многоквартирный дом») Застройщик **ПЕРЕДАЕТ**, а Участник долевого строительства
ПРИНИМАЕТ Объект долевого строительства (Нежилое помещение), имеющий в соответствии с
ведомостью помещений и их площадей от «17» мая 2019 года, выданной ООО «НПП СКИН»,
следующие характеристики:**

Характеристики Нежилого помещения		Проект	Фактическая площадь (по результатам обмеров)
Номер нежилого помещения		Б-5	19-Н
Этаж		1	
Подъезд (секция)		Б	-
Общая площадь Нежилого помещения, кв.м		144,45	144,8
Общая (приведенная) площадь Нежилого помещения, кв.м		144,45	144,8
Наименование помещения	офис, кв.м.	помещение 1	36,62
		помещение 2	96,41
Площади помещений вспомогательного использования, кв.м	тамбур 1		4,50
	тамбур 2		4,64
	санузел		2,28
			туалет 2,3

2. Многоквартирному дому, в котором расположен Объект долевого строительства (Нежилое помещение), присвоен следующий адрес: **Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, город Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, Областная улица, дом 9, корпус 1.**

3. Дата передачи Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) - «05» марта 2020 года.

4. Настоящим Стороны подтверждают, что ими исполнены все обязательства, предусмотренные Договором, надлежащим образом и в соответствии с условиями Договора.

5. Окончательный размер Цены договора **13 000 500,00** (Тринадцать миллионов пятьсот) рублей. Застройщик подтверждает, что Участником долевого строительства Цена договора оплачена полностью и надлежащим образом, в указанном размере.

6. Участник долевого строительства подтверждает, что получил Объект долевого строительства надлежащего качества, которое соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям и в сроки, предусмотренные Договором. Претензий по техническому

состоянию Объекта долевого строительства (Нежилое помещения) Участник долевого строительства не имеет.

7. Стороны не имеют друг к другу каких-либо финансовых или иных претензий по Договору.

8. Настоящий Акт составлен и подписан полномочными представителями Сторон в четырех экземплярах: один для Участника долевого строительства, два для Застройщика и один для органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры Акта имеют равную юридическую силу. К настоящему Акту приема-передачи прилагается Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью настоящего Акта.

«Застройщик»

АО «Специализированный застройщик «Строительный трест»

«Участник долевого строительства»

ООО «Управляющая компания «ДОХОДЬ»
 «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость»

Генеральный директор

В.В. ЕЛИСЕЕВ

М.В. БОРОДАТОВА

АКТ
приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения)
по Договору № 20/07-Б-6//Кд7
участия в долевом строительстве жилого комплекса со встроенными
помещениями, пристроенным детским образовательным учреждением, котельной и
трансформаторными подстанциями, расположенного по адресу: Ленинградская
область, Всеволожский район, дер. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль,
строительная позиция № 7-21 (Лот 7-21) кадастровый номер 47:07:1044001:5447
от «20» июля 2017 года

г. Санкт-Петербург
марта 2020 года

«05»

Акционерное общество «Специализированный застройщик «Строительный трест», зарегистрировано постановлением Администрации Калининского района Мэрии Санкт-Петербурга № 983 от 11.06.1992 года; новая редакция Устава зарегистрирована постановлением Администрации Калининского района № 567 от 17.06.1996 г.; изменения в Устав зарегистрированы распоряжением ТERRITORIALНОГО УПРАВЛЕНИЯ Калининского административного района СПб № 1103-р от 18.04.2000г.; новая редакция Устава решением Регистрационной палаты СПб от 28.06.2002 г. № 281905, Свидетельство о государственной регистрации серия 190943 № 190943 от 28.06.2002 г.; Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 78 № 000964080, ОГРН: 1037808001890; новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 11.11.2010г. за регистрационным № 9107847727044, Свидетельство серии 78 № 008105107; изменения в Устав зарегистрированы Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 16.10.2012г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9127847229809, свидетельство серии 78 № 008712454; Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 03.08.2016г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9167847124326, Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 26.06.2017г. за государственным регистрационным № (ГРН) 7177847592729, Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 01.09.2017г. за государственным регистрационным № (ГРН) 8177847664470, Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 27.10.2017 г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9177847451575; адрес местонахождения: 195271, г. Санкт-Петербург, пр. Кондратьевский, дом 62, корпус 4, помещение 4-Н, каб. 2, литер A; ИНН 7804004544;

именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Елисеева Валерия Валерьевича, действующего на основании Доверенности № 78 АБ 8179541 от «09» января 2020 года, удостоверенной Молчановой Людмилой Руслановной, нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург, зарегистрировано в реестре за № 78/340-н/78-2020-1-15, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость», зарегистрированное 11 декабря 2002 года в Инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Адмиралтейскому району Санкт-Петербурга за ОГРН 1027810309328, адрес местонахождения: 191028, Санкт-Петербург, Литейный пр., дом 26, лит. А, офис 208, ИНН 7826685368, Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 23 октября 2014 года в реестре за номером 2880, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 09 апреля 2015 года в реестре за № 2880-1, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 17 декабря 2015 года в реестре за № 2880-2; именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства**», в лице Генерального директора Бородатовой Маргариты Витальевны, действующего на основании Устава, с другой стороны,**

подписали настоящий Акт приема-передачи Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) (далее – «**Акт**») по Договору № 20/07-Б-6//Кд7 участия в долевом строительстве жилого комплекса со встроенными помещениями, пристроенным детским образовательным учреждением, котельной и трансформаторными подстанциями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 9, корпус 1 (строительный адрес: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, строительная позиция 7-21 (Лот №7-21) (далее по тексту – «**Многоквартирный дом**») Застройщик **ПЕРЕДАЕТ**, а Участник долевого строительства **ПРИНИМАЕТ** Объект долевого строительства (Нежилое помещение), имеющий в соответствии с ведомостью помещений и их площадей от «17» мая 2019 года, выданной ООО «НПП СКИН», следующие характеристики:

3. В связи с завершением строительства жилого комплекса со встроенными помещениями, пристроенным детским образовательным учреждением, котельной и трансформаторными подстанциями, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 9, корпус 1 (строительный адрес: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, строительная позиция 7-21 (Лот №7-21) (далее по тексту – «**Многоквартирный дом**») Застройщик **ПЕРЕДАЕТ**, а Участник долевого строительства **ПРИНИМАЕТ** Объект долевого строительства (Нежилое помещение), имеющий в соответствии с ведомостью помещений и их площадей от «17» мая 2019 года, выданной ООО «НПП СКИН», следующие характеристики:

Характеристики Нежилого помещения		Проект	Фактическая площадь (по результатам обмеров)
Номер нежилого помещения		Б-6	20-Н
Этаж		1	
Подъезд (секция)		Б	-
Общая площадь Нежилого помещения, кв.м		167,39	167,0
Общая (приведенная) площадь Нежилого помещения, кв.м		167,39	167,0
Наименование помещения	офис, кв.м.	помещение 1	29,99
		помещение 2	118,94 встроенное помещение офисного назначения 148,5
Площади помещений вспомогательного использования, кв.м		тамбур 1	6,65
		тамбур 2	4,53
		санузел	2,92
		кладовая	4,36
			6,7 4,6 туалет 3,0 подсобное помещение 4,2

2. Многоквартирному дому, в котором расположен Объект долевого строительства (Нежилое помещение), присвоен следующий адрес: **Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, город Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, Областная улица, дом 9, корпус 1.**

3. Дата передачи Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) - «05» марта 2020 года.
 4. Настоящим Стороны подтверждают, что ими исполнены все обязательства, предусмотренные Договором, надлежащим образом и в соответствии с условиями Договора.

5. Окончательный размер Цены договора **15 065 100,00** (Пятнадцать миллионов шестьдесят пять тысяч сто рублей). Застройщик подтверждает, что Участником долевого строительства Цена договора оплачена полностью и надлежащим образом, в указанном размере.

6. Участник долевого строительства подтверждает, что получил Объект долевого строительства надлежащего качества, которое соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям и в сроки, предусмотренные Договором. Претензий по техническому состоянию Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) Участник долевого строительства не имеет.

7. Стороны не имеют друг к другу каких-либо финансовых или иных претензий по Договору.
 8. Настоящий Акт составлен и подписан полномочными представителями Сторон в четырех экземплярах: один для Участника долевого строительства, два для Застройщика и один для органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры Акта имеют равную юридическую силу. К настоящему Акту приема-передачи прилагается Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью настоящего Акта.

«Застройщик»
 АО «Специализированный застройщик «Строительный грест»

«Участник долевого строительства»
 ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.»
 Закрытым паевым инвестиционным фондом
 недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»
 Генеральный директор

_____ М.В. БОРОДАТОВА

_____ В.В. ЕЛИСЕЕВ

АКТ

**приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения)
по Договору № 20/07-Г-10//Кд7**

**участия в долевом строительстве жилого комплекса со встроеннымными помещениями,
пристроенным детским образовательным учреждением, котельной и трансформаторными
подстанциями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер.**

**Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, строительная позиция № 7-21 (Лот 7-21)
кадастровый номер 47:07:1044001:5447**

от «20» июля 2017 года

**г. Санкт-Петербург
марта 2020 года**

«05»

Акционерное общество «Специализированный застройщик «Строительный трест»,
зарегистрировано постановлением Администрации Калининского района Мэрии Санкт-Петербурга № 983 от 11.06.1992 года; новая редакция Устава зарегистрирована постановлением Администрации Калининского района № 567 от 17.06.1996 г.; изменения в Устав зарегистрированы распоряжением Территориального управления Калининского административного района СПб № 1103-р от 18.04.2000г.; новая редакция Устава решением Регистрационной палаты СПб от 28.06.2002 г. № 281905, Свидетельство о государственной регистрации серия 190943 № 190943 от 28.06.2002 г.; Свидетельство о внесении записи в ЕГР ю.л. серия 78 № 000964080, ОГРН: 1037808001890; новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 11.11.2010г. за регистрационным № 9107847727044, Свидетельство серия 78 № 008105107; изменения в Устав зарегистрированы Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 16.10.2012г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9127847229809, свидетельство серии 78 № 008712454; Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 03.08.2016г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9167847124326, Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 26.06.2017г. за государственным регистрационным № (ГРН) 7177847592729, Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 01.09.2017г. за государственным

регистрационным № (ГРН) 8177847664470, Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 27.10.2017 г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9177847451575; адрес местонахождения: 195271, г. Санкт-Петербург, пр. Кондратьевский, дом 62, корпус 4, помещение 4-Н, каб. 2, литера А; ИИН 7804004544; именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Елисеева Валерия Валерьевича, действующего на основании Доверенности № 78 АБ 8179541 от «09» января 2020 года, удостоверенной Молчановой Людмилой Руслановной, нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург, зарегистрировано в реестре за № 78/340-н/78-2020-1-15, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЬ»
«Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная
недвижимость», зарегистрированное 11 декабря 2002 года в Инспекции Министерства Российской
Федерации по налогам и сборам по Адмиралтейскому району Санкт-Петербурга за ОГРН
1027810309328, адрес местонахождения: 191028, Санкт-Петербург, Литейный пр., дом 26, лит. А,
офис 208, ИИН 7826685368, Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным
Банком Российской Федерации (Банком России) 23 октября 2014 года в реестре за номером 2880,
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным
Банком Российской Федерации (Банком России) 09 апреля 2015 года в реестре за № 2880-1,
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным
Банком Российской Федерации (Банком России) 17 декабря 2015 года в реестре за № 2880-2;
именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора
Бородатовой Маргариты Витальевны, действующего на основании Устава, с другой стороны,**

подписали настоящий Акт приема-передачи Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) (далее – «Акт») по Договору № 20/07-Г-10//Кд7 участия в долевом строительстве жилого комплекса со встроеннымными помещениями, пристроенным детским образовательным учреждением, котельной и трансформаторными подстанциями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, строительная позиция № 7-21 (Лот 7-21) кадастровый номер 47:07:1044001:5447 от «20» июля 2017 года (далее – «Договор») о нижеследующем:

4. В связи с завершением строительства жилого комплекса со встроеннымными помещениями, пристроенным детским образовательным учреждением, котельной и трансформаторными подстанциями, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная,

д. 9, корпус 1 (строительный адрес: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, строительная позиция 7-21 (Лот №7-21) (далее по тексту – «Многоквартирный дом»)
 Застройщик ПЕРЕДАЕТ, а Участник долевого строительства ПРИНИМАЕТ Объект долевого строительства (Нежилое помещение), имеющий в соответствии с ведомостью помещений и их площадей от «17» мая 2019 года, выданной ООО «НПП СКИН», следующие характеристики:

Характеристики Нежилого помещения		Проект	Фактическая площадь (по результатам обмеров)
Номер нежилого помещения		Г-10	29-Н
Этаж		1	
Подъезд (секция)		Г	-
Общая площадь Нежилого помещения, кв.м		161,28	161,4
Общая (приведенная) площадь Нежилого помещения, кв.м		161,28	161,4
Наименование помещения	офис, кв.м.	помещение 1	47,45
		помещение 2	99,07
Площади помещений вспомогательного использования, кв.м	тамбур 1		3,90
	тамбур 2		4,14
	санузел		2,36
	кладовая		4,36
			встроенное помещение офисного назначения 147,1
			подсобное помещение 3,8
			туалет 2,5

2. Многоквартирному дому, в котором расположен Объект долевого строительства (Нежилое помещение), присвоен следующий адрес: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, город Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, Областная улица, дом 9, корпус 1.

3. Дата передачи Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) - «05» марта 2020 года.

4. Настоящим Стороны подтверждают, что ими исполнены все обязательства, предусмотренные Договором, надлежащим образом и в соответствии с условиями Договора.

5. Окончательный размер Цены договора **14 515 200,00** (Четырнадцать миллионов пятьсот пятнадцать тысяч двести) рублей. Застройщик подтверждает, что Участнику долевого строительства Цена договора оплачена полностью и надлежащим образом, в указанном размере.

6. Участник долевого строительства подтверждает, что получил Объект долевого строительства надлежащего качества, которое соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям и в сроки, предусмотренные Договором. Претензий по техническому состоянию Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) Участник долевого строительства не имеет.

7. Стороны не имеют друг к другу каких-либо финансовых или иных претензий по Договору.

8. Настоящий Акт составлен и подписан полномочными представителями Сторон в четырех экземплярах: один для Участника долевого строительства, два для Застройщика и один для органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры Акта имеют равную юридическую силу. К настоящему Акту приема-передачи прилагается Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью настоящего Акта.

«Застройщик»

«Участник долевого строительства»

**АО «Специализированный застройщик
«Строительный трест»**

**ООО «Управляющая компания «ДОХОДЬ»
«Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным
фондом недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная
недвижимость»**

Генеральный директор

В.В. ЕЛИСЕЕВ

М.В. БОРОДАТОВА

AKT

**приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения)
по Договору № 20/07-Г-11//Кд7**

участия в долевом строительстве жилого комплекса со встроенными помещениями, пристроенным детским образовательным учреждением, котельной и трансформаторными подстанциями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, строительная позиция № 7-21 (Лот 7-21) кадастровый номер 47:07:1044001:5447

г. Санкт-Петербург
марта 2020 года

405»

Акционерное общество «Специализированный застройщик «Строительный трест», зарегистрировано постановлением Администрации Калининского района Мэрии Санкт-Петербурга № 983 от 11.06.1992 года; новая редакция Устава зарегистрирована постановлением Администрации Калининского района № 567 от 17.06.1996 г.; изменения в Устав зарегистрированы распоряжением ТERRITORIALNogo управления Калининского административного района СПб № 1103-р от 18.04.2000г.; новая редакция Устава решением Регистрационной палаты СПб от 28.06.2002 г. № 281905, Свидетельство о государственной регистрации серия 190943 № 190943 от 28.06.2002 г.; Свидетельство о внесении записи в ЕГР ю.л. серия 78 № 000964080, ОГРН: 1037808001890; новая редакция Устав зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 11.11.2010г. за регистрационным № 9107847727044, Свидетельство серия 78 № 008105107; изменения в Устав зарегистрированы Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 16.10.2012г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9127847229809, свидетельство серии 78 №008712454; Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 03.08.2016г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9167847124326, Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 26.06.2017г. за государственным регистрационным № (ГРН) 7177847592729, Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 01.09.2017г. за государственным регистрационным № (ГРН) 8177847664470, Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 27.10.2017 г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9177847451575; адрес местонахождения: 195271, г. Санкт-Петербург, пр. Кондратьевский, дом 62, корпус 4, помещение 4-Н, каб. 2, литера А; ИНН 7804004544, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Елисеева Валерия Валерьевича, действующего на основании Доверенности № 78 АБ 8179541 от «09» января 2020 года, удостоверенной Молчановой Людмилой Руслановной, нотариусом нотариального округа Санкт-Петербурга, зарегистрировано в реестре за № 78/340-н/78-2020-1-15, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЬ» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость», зарегистрированное 11 декабря 2002 года в Инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Адмиралтейскому району Санкт-Петербурга за

ОГРН 1027810309328, адрес местонахождения: 191028, Санкт-Петербург, Литейный пр., дом 26, лит. А, офис 208, ИНН 7826685368, Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 23 октября 2014 года в реестре за номером 2880, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 09 апреля 2015 года в реестре за № 2880-1, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 17 декабря 2015 года в реестре за № 2880-2; именуемое в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», в лице Генерального директора Бородатовой Маргариты Витальевны, действующего на основании Устава, с другой стороны.

подписали настоящий Акт приема-передачи Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) (далее – «Акт») по Договору № 20/07-Г-11//Кд7 участия в долевом строительстве жилого комплекса со встроеннымными помещениями, пристроенным детским образовательным учреждением, котельной и трансформаторными подстанциями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, строительная позиция № 7-21 (Лот 7-21) кадастровый номер 47:07:1044001:5447 от «20» июля 2017 года (далее – «Договор») о нижеследующем:

5. В связи с завершением строительства жилого комплекса со встроенными помещениями, пристроенным детским образовательным учреждением, котельной и трансформаторными подстанциями, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 9, корпус 1 (строительный адрес: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, строительная позиция 7-21 (Лот №7-21) (далее по тексту – «Многоквартирный дом») Застройщик ПЕРЕДАЕТ, а Участник долевого строительства ПРИНИМАЕТ Объект долевого строительства (Нежилое помещение), имеющий в соответствии с ведомостью помещений и их площадей от «17» мая 2019 года, выданной ООО «НПП СКИН», следующие характеристики:

Характеристики Нежилого помещения	Проект	Фактическая площадь (по результатам обмеров)
Номер нежилого помещения	Г-11	32-Н
Этаж		1
Подъезд (секция)	Г	
Общая площадь Нежилого помещения, кв.м	93,77	92,4
Общая (приведенная) площадь Нежилого помещения, кв.м	93,77	92,4
Наименование помещения	офис, кв.м.	встроенное помещение 82,55 назначения 81,8

Площади помещений вспомогательного использования, кв.м	тамбур	8,60	7,9
	санузел	2,62	туалет 2,7

2. Многоквартирному дому, в котором расположен Объект долевого строительства (Нежилое помещение), присвоен следующий адрес: **Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, город Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, Областная улица, дом 9, корпус 1.**

3. Дата передачи Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) - **«05» марта 2020 года.**

4. Настоящим Стороны подтверждают, что ими исполнены все обязательства, предусмотренные Договором, надлежащим образом и в соответствии с условиями Договора.

5. Окончательный размер Цены договора **8 439 300,00** (Восемь миллионов четыреста тридцать девять тысяч триста) рублей. Застройщик подтверждает, что Участником долевого строительства Цена договора оплачена полностью и надлежащим образом, в указанном размере.

6. Участник долевого строительства подтверждает, что получил Объект долевого строительства надлежащего качества, которое соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям и в сроки, предусмотренные Договором. Претензий по техническому состоянию Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) Участник долевого строительства не имеет.

7. Стороны не имеют друг к другу каких-либо финансовых или иных претензий по Договору.

8. Настоящий Акт составлен и подписан полномочными представителями Сторон в четырех экземплярах: один для Участника долевого строительства, два для Застройщика и один для органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры Акта имеют равную юридическую силу. К настоящему Акту приема-передачи прилагается Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью настоящего Акта.

«Застройщик»
АО «Специализированный застройщик
«Строительный трест»

_____ **В.В. ЕЛИСЕЕВ**

«Участник долевого строительства»
ООО «Управляющая компания
«ДОХОДЬ» «Д.У.» Закрытым паевым
инвестиционным фондом недвижимости
«ДОХОДЬ – Рентная недвижимость»
Генеральный директор

_____ **М.В. БОРОДАТОВА**

ДОГОВОР № 03/12-вп12//Кд8

**участия в долевом строительстве жилого комплекса со встроенно-пристроенными
помещениями и встроенно-пристроенной надземной автостоянкой, расположенного по адресу:
Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль,
строительная позиция № 8 (Лот 8) кадастровый номер 47:07:1044001:339**

Дата заключения: «03» декабря 2018 года

Место заключения: город Санкт-Петербург

Акционерное общество «Строительный трест», зарегистрировано постановлением Администрации Калининского района Мэрии Санкт-Петербурга № 983 от 11.06.1992 года; новая редакция Устава зарегистрирована постановлением Администрации Калининского района № 567 от 17.06.1996 г.; изменения в Устав зарегистрированы распоряжением Территориального управления Калининского административного района СПб № 1103-р от 18.04.2000г.; новая редакция Устава решением Регистрационной палаты СПб от 28.06.2002 г. № 281905, Свидетельство о государственной регистрации серия 190943 № 190943 от 28.06.2002 г.; Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 78 № 000964080, ОГРН: 1037808001890; новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 11.11.2010г. за регистрационным № 9107847727044, Свидетельство серия 78 № 008105107; изменения в Устав зарегистрированы Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 16.10.2012г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9127847229809, свидетельство серии 78 №008712454; Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 03.08.2016г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9167847124326, Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 26.06.2017г. за государственным регистрационным № (ГРН) 7177847592729, Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 01.09.2017г. за государственным регистрационным № (ГРН) 8177847664470, Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 27.10.2017 г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9177847451575; адрес местонахождения: 195271, г. Санкт-Петербург, пр. Кондратьевский, дом 62, корпус 4, литера А; ИИН 7804004544, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Резвова Евгения Георгиевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЬ» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость» (ООО «УК «ДОХОДЬ» «Д.У» ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЬ-Рентная недвижимость»), зарегистрированное 11 декабря 2002 года в Инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Адмиралтейскому району Санкт-Петербурга за ОГРН

1027810309328, адрес местонахождения: 191028, Санкт-Петербург, Литейный пр., дом 26, лит. А, офис 208, ИИН 7826685368, Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 23 октября 2014 года в реестре за номером 2880, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 09 апреля 2015 года в реестре за № 2880-1, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 17 декабря 2015 года в реестре за № 2880-2; в лице Генерального директора Бородатовой Маргариты Витальевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ:

Застройщик – Акционерное общество «Строительный трест», имеющее в собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на земельном участке многоквартирного дома.

Земельный участок – земельный участок, площадью 17 276 кв.м, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, з/у 7, принадлежащий Застройщику на праве собственности, на котором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом. **Кадастровый номер 47:07:10-44-001:339.**

Многоквартирный дом – строящийся (создаваемый) жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной надземной автостоянкой, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 7 (строительный адрес: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, строительная позиция № 8).

Постоянный адрес присвоен земельному участку и многоквартирному жилому дому со встроено-пристроенными помещениями и встроенной надземной автостоянкой, Постановлением Администрации Муниципального образования «Заневское городское поселение», Всеволожского муниципального района Ленинградской области № 301 от 20.06.2016г.

Основные характеристики Многоквартирного дома:

Этажность: 28 этажей (в том числе один подземный этаж);

общая площадь: 74 977,82 кв.м.;

материал наружных стен: подвал и 1-4 этажи монолит, с пятого этажа кирпич;

материал поэтажных перекрытий: железобетонные монолитные плиты толщиной 180 мм;

класс энергоэффективности: С (нормальная);

класс сейсмостойкости: - ;

Участники долевого строительства – граждане и (или) юридические лица, денежные средства которых привлекаются Застройщиком для строительства (создания) Многоквартирного дома, с целью возникновения в будущем у вышеуказанных лиц права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме.

Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, общее имущество в Многоквартирном доме, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящие в состав указанного Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Нежилое помещение – помещение Многоквартирного дома, состоящее из одной или нескольких частей, имеющее отдельный вход, в соответствии с проектом строительства не имеющее жилых помещений и не входящее в состав общего имущества Многоквартирного дома.

Общая приведенная (проектная) площадь Объекта долевого строительства – площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе приведенную площадь лоджий, балконов, террас, прилегающих к Объекту долевого строительства, и определенная на основании проектной документации (Проекта строительства Многоквартирного дома), прошедшей экспертизу в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, результатом которой явилось получение Застройщиком положительного заключения. Понятие Общая приведенная (проектная) площадь Объекта долевого строительства вводится сторонами для расчета Цены Договора.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства - площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе приведенную площадь лоджий, балконов, террас, прилегающих к Объекту долевого строительства, исчисленная на основании данных технической инвентаризации жилых и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома, выполненной уполномоченным на то органом, после окончания строительства Многоквартирного дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, в установленном Градостроительным кодексом РФ порядке. Понятие Фактической площади Объекта долевого строительства вводится сторонами для расчета Цены Договора.

Приведенная площадь балконов, лоджий, террас – площадь балконов, лоджий, террас, рассчитанная следующим образом:

- общая площадь всех лоджий с понижающим коэффициентом **0,5**
- общая площадь всех балконов, террас с понижающим коэффициентом **0,3**

Приведенная площадь лоджий, балконов, террас используется для расчета, как в Проектной площади объекта Долевого строительства, так и в Фактической площади объекта Долевого строительства.

Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Смотровой лист – документ (акт), составляемый между Участником долевого строительства и Застройщиком, на основании которого Участник долевого строительства осуществляет осмотр Объекта долевого строительства (Нежилое помещение) и в котором, в случае выявления несоответствия качества Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предъявляет Застройщику для устранения выявленные замечания.

Акт приема-передачи - документ, составленный между Участником долевого строительства и Застройщиком, на основании которого происходит передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства.

Односторонний акт передачи - документ, составленный Застройщиком, на основании которого Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в одностороннем порядке, в случаях предусмотренных настоящим Договором и Федеральным Законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

Окончание строительства Многоквартирного дома – момент получения Застройщиком, в порядке, установленном действующим Законодательством, Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданного уполномоченным на то государственным органом.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить на Земельном участке Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является нежилое помещение Многоквартирного дома (далее – «Нежилое помещение»), со следующими характеристиками:

Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Строительные оси	Общая площадь Нежилого помещения, м ²	Общая приведенная (проектная) площадь Нежилого помещения, м ²	Наименование помещений	Проектная площадь частей нежилого помещения

					помеще ния, м ²		ь, м ²
Встроенно е помещение 12	Нежилое помещение	2	4-8; 2A-6A; P1-III;	82,60	82,60	помеще ние	67, 22
						входной тамбур	6,6 8
						тамбур санузлов	3,7 8
						санузел	3,0 5
						помеще ние уборочн ого инвента ря	1,8 7

1.2.1. Указанный номер Нежилого помещения является предварительным номером, присвоенным Нежилому помещению на период строительства Многоквартирного дома. К моменту ввода в эксплуатацию построенного Многоквартирного дома, после проведения технической инвентаризации жилых помещений Многоквартирного дома уполномоченным на то органом, Нежилому помещению будет присвоен постоянный номер.

1.2.2. Площадь Нежилого помещения, указанная в настоящем Договоре, является проектной (определенна в соответствии с проектной документацией по строительству Многоквартирного дома).

1.2.3. Расположение Нежилого помещения в Многоквартирном доме отражено на плане, который является неотъемлемым приложением к настоящему Договору (*Приложение № 1*).

1.2.4. Техническое состояние, в котором Нежилое помещение подлежит передаче Участнику долевого строительства согласовано сторонами и отражено в Приложении к настоящему Договору, являющемуся его неотъемлемой частью (*Приложение № 2*).

1.3. По окончании строительства Многоквартирного дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, а также получения данных технической инвентаризации жилых помещений Многоквартирного дома, характеристики Нежилого помещения, указанные в п. 1.2. настоящего Договора (номер Нежилого помещения, площадь Нежилого помещения), Приведенная площадь балконов, лоджий, террас, подлежат уточнению и будут обозначены исходя из полученной документации по технической инвентаризации помещений Многоквартирного дома.

1.4. На весь период действия настоящего Договора стороны признают Объект долевого строительства (Нежилое помещение), указанный в п. 1.2. настоящего Договора индивидуально определенным Участнику долевого строительства на момент подписания настоящего Договора

известно точное расположение Многоквартирного дома в дер. Кудрово Ленинградской области, Всеволожского муниципального района, Заневского городского поселения, точное расположение Объекта долевого строительства (Нежилое помещение) в Многоквартирном доме.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА.

2.1. Настоящий Договор заключается в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

2.2. Основанием для заключения Застройщиком с Участником долевого строительства настоящего Договора являются:

- Разрешение на строительство № RU47504303-80/14, выдано Администрацией муниципального образования «Заневское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 04.12.2014. Срок действия разрешения – до 22.07.2022 года.

- Проектная декларация, размещенная на сайте АО «Строительный трест» www.stroytrest.spb.ru:

- Свидетельство о государственной регистрации права собственности Застройщика на земельный участок серии 47-АБ № 722264 от 30.05.2013, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 30.05.2013 сделана запись регистрации № 47-47-12/053/2013-090.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ.

3.1. Цена договора составляет **7 434 000,00** (Семь миллионов четыреста тридцать четыре тысячи) рублей.

При расчете Цены договора учтена Проектная площадь Объекта долевого строительства, а именно площадь Объекта долевого строительства (Нежилого помещения).

3.1.1. Стороны устанавливают цену за 1 кв.м. Объекта долевого строительства в размере **90 000,00** (Девяносто тысяч) рублей.

3.1.2. Цена договора может быть изменена только на основании п. 3.3. настоящего Договора, либо в иных случаях по взаимному соглашению сторон Договора.

3.2. Оплата Цены договора Участником долевого строительства производится в следующем порядке:

- в срок до «30» января 2019 года - 7 434 000,00 (Семь миллионов четыреста тридцать четыре тысячи) рублей, но не ранее даты государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Участник долевого строительства вправе уплатить Цену договора до срока.

3.2.1. Оплата Цены договора Участником долевого строительства производится денежными средствами путем перечисления их на расчетный счет Застройщика и (или) внесения в кассу Застройщика.

Обязательства Участника долевого строительства перед Застройщиком по оплате Цены договора (либо по оплате соответствующего платежа) считаются исполненными в размере внесенных денежных средств с момента внесения наличных денежных средств в кассу Застройщика, либо в кредитную организацию, либо платежному агенту, осуществляющему деятельность по приему платежей физических лиц, либо банковскому платежному агенту, осуществляющему деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

3.3. Цена договора подлежит изменению при следующем условии:

В том случае, если Фактическая площадь Объекта долевого строительства будет отличаться от Общей приведенной (проектной) площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **2% и более** (как в сторону уменьшения площади, так и в сторону увеличения), Цена договора подлежит изменению в нижеследующем порядке:

3.3.1. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) будет больше Общей приведенной (проектной) площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **2% и более**, Цена договора подлежит увеличению. При этом Цена договора составит сумму, рассчитанную сторонами исходя из цены за 1 кв.м. Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1.1. настоящего Договора, умноженной на Фактическую площадь Объекта долевого строительства, о чем стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору. При этом доплата до полного размера Цены договора производится Участником долевого строительства Застройщику в срок не позднее **30** дней с момента подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении Цены договора.

3.3.2. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства будет меньше Общей приведенной (проектной) площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **2% и более**, Цена договора подлежит уменьшению. При этом Цена договора составит сумму, рассчитанную сторонами исходя из цены за 1 кв.м. Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1.1. настоящего Договора, умноженной на Фактическую площадь Объекта долевого строительства, о чем стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору. При этом возврат денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства производится в срок не позднее **30** дней с момента подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении Цены договора.

3.4. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства будет равна Общей приведенной (проектной) площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, либо будет отличаться от нее на величину менее чем 2%, стороны признают изменение площади Объекта долевого строительства несущественным, Цена договора в таком случае изменению не подлежит.

3.5. Об изменении Цены договора стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору.

3.6. Цена договора в полном размере оплачивается Участником долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Нежилого помещения.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. Права и обязанности «Участника долевого строительства»:

4.1.1. Участник долевого строительства имеет право на возникновение в будущем права собственности на Объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

4.1.2. Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика представить для ознакомления:

- Разрешение на строительство;
- Технико-экономическое обоснование проекта строительства Многоквартирного жилого дома;
- Заключение экспертизы проектной документации;
- Проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;
- Документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок.

4.1.3. Участник долевого строительства имеет право на получение Объекта долевого строительства надлежащего качества и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.1.4. Участник долевого строительства обязан полностью уплатить Цена договора в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 3 настоящего Договора.

4.1.5. Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные главой 6 настоящего Договора.

4.1.6. Участник долевого строительства обязуется до момента государственной регистрации права собственности на Нежилое помещение не производить в нем работы по перепланировке, переустройству или переоборудованию, а также не производить работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы, в том числе и в самом Многоквартирном доме.

4.1.7. В случае если в период действия настоящего Договора Застройщиком Участнику долевого строительства будут предъявляться требования об уплате неустойки (штрафы, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации, Участник долевого строительства обязуется оплатить начисленные неустойки (штрафы, пени) до наступления срока подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.2. Права и обязанности Застройщика:

4.2.1. Застройщик вправе получить от Участника долевого строительства Цена договора в полном объеме до момента передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи в соответствии с графиком оплаты Цена договора, установленном в настоящем Договоре.

4.2.2. Застройщик вправе предъявлять Участнику долевого строительства требования об уплате неустойки (штрафов, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства (Нежилое помещение) Участнику долевого строительства до момента выполнения последним денежных обязательств, предусмотренных настоящим Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком.

4.2.4. Застройщик обязан осуществить строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами и обеспечить его ввод в эксплуатацию в срок.

4.2.5. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, в порядке и сроки, предусмотренные главой 6 настоящего Договора.

5. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ И ПЕРЕВОД ДОЛГА ПО ДОГОВОРУ.

5.1. Участник долевого строительства вправе после полного исполнения своих обязательств по оплате Цены договора, при условии письменного согласия Застройщика, уступить свое право требования к Застройщику по настоящему Договору третьим лицам путем заключения Договора уступки прав требований (далее – «Договор уступки прав требований»). При этом права Участника долевого строительства переходят к новому участнику долевого строительства в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права по настоящему Договору.

5.2. До полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены договора, уступка права требования к Застройщику по настоящему Договору новому участнику долевого строительства возможна только при одновременном переводе долга на нового участника долевого строительства, путем заключения Договора перемены лица в обязательстве (далее – «Договор перемены лица в обязательстве») в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.3. Заключение Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве по настоящему Договору возможно в период с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.4. Участник долевого строительства в течение 3 дней с момента заключения Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве обязан передать Застройщику соответствующее уведомление с приложением одного оригинального экземпляра заключенного Договора уступки прав требований, либо Договора перемены лица в обязательстве.

5.5. Уступка прав требований и перевод долга Участником долевого строительства новому участнику долевого строительства не допускается в случае отсутствия письменного согласия Застройщика.

5.6. Уступка прав требований и перевод долга по настоящему Договору, совершенная без соблюдения положений, предусмотренных настоящим Договором, в том числе без письменного согласия Застройщика, не действительны, не влекут перехода прав и перевода долга на нового участника долевого строительства.

5.7. Договор уступки прав требований и Договор перемены лица в обязательстве по настоящему Договору подлежат обязательной государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.8. Государственная регистрация Договора уступки прав требований и Договора перемены лица в обязательстве по настоящему Договору осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

6. ПОРЯДОК ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ.

6.1. Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает Объект долевого строительства на основании подписанного сторонами Акта приема-передачи в срок до **«30» сентября 2022 года**.

6.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется Застройщиком при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и действующим Законодательством.

6.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства (Нежилое помещение) до момента выполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств, предусмотренных настоящим договором, в том числе до момента оплаты Застройщику Цены договора в полном объеме.

6.4. Порядок передачи Объекта долевого строительства:

6.4.1. Застройщик, не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства, установленного настоящим Договором, направляет в адрес Участника долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных Законом и Договором. Сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному Участнику долевого строительства. Уведомление может быть вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

6.4.2. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика.

6.4.3. По результатам совместного осмотра Объекта долевого строительства Участником долевого строительства и представителем Застройщика составляется Смотровой лист. Участник

долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства вправе указать в Смотровом листе выявленные им в ходе осмотра недостатки Объекта долевого строительства. Выявленные и предъявленные Застройщику в Смотровом листе замечания, подлежат устранению Застройщиком своими силами, либо силами третьих лиц по поручению (требованию) Застройщика, в разумный срок.

6.4.4. После устранения выявленных недостатков Участник долевого строительства подписывает Смотровой лист, чем подтверждает соответствие построенного Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Подписание Смотрового листа подтверждает отсутствие со Сторонами Участника долевого строительства претензий по качеству Объекта долевого строительства.

6.4.5. Участник долевого строительства, при отсутствии замечаний к Объекту долевого строительства, обязан в течение семи рабочих дней с даты подписания Смотрового листа принять Объект долевого строительства, подписав Акт приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.4.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства или при отказе от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 6.1 настоящего Договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 6.1 настоящего Договора, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом обязательства по несению расходов на содержание Объекта долевого строительства, риск его случайной гибели или порчи признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

6.4.7. В случае составления Застройщиком одностороннего акта передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства направляется уведомление о передаче Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в одностороннем порядке с приложением одного оригинального экземпляра одностороннего акта передачи Объекта долевого строительства. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.

7.1. Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома удостоверяет факт создания объекта капитального строительства (Многоквартирного дома), подтверждает соответствие Многоквартирного дома требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства,

составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

8.1. Стороны несут ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

8.2. В случае нарушения срока внесения платежа, установленного в п. 3.2. настоящего 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.

8.3. Взыскание санкций является правом, а не обязанностью Стороны, чье право нарушено. В случае отсутствия письменного требования (уведомления) санкции считаются не начисленными и не уплачиваются.

8.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения настоящего Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения действующего законодательства, а также действия или бездействия учреждений органов власти РФ, субъекта РФ, местного самоуправления, организаций-монополистов, осуществляющих поставку коммунальных ресурсов, при условии надлежащего своевременного обращения к ним Застройщика или уполномоченных им лиц, повлекшие за собой невозможность (полностью или в части) исполнения настоящего Договора. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия. О возникновении таких

обстоятельств сторона, для которой возникли обстоятельства непреодолимой силы, письменно уведомляет о них другую сторону.

9. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента исполнения обязательств по настоящему Договору, а именно до момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Государственная регистрация настоящего Договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, производится Застройщиком за счет собственных денежных средств при условии предоставления Участником долевого строительства документов необходимых и достаточных для проведения регистрации

9.2. Расторжение настоящего Договора в результате внесудебного одностороннего отказа Участника долевого строительства возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством. Договор будет считаться расторгнутым со дня направления Участником долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.3. В случае просрочки Участником долевого строительства внесения единовременного платежа, установленного п. 3.2. настоящего Договора, в течение более чем два месяца либо систематического нарушения внесения платежей, установленных в п. 3.2. настоящего Договора, а именно нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального Закона 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».

9.4. Во всех иных случаях расторжение настоящего Договора осуществляется в судебном порядке или по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении договора.

9.5. В случае расторжения настоящего Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Объекта долевого строительства, при этом Застройщик возвращает Участнику долевого строительства внесенные им по договору денежные средства в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

9.6. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства по причине, не связанной с нарушением Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства штраф в размере 10% от Цены договора.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

10.1. По окончании строительства Многоквартирного дома в целях нормальной его эксплуатации Участнику долевого строительства будет предложено заключить договор с эксплуатирующей Многоквартирный дом организацией (далее – Договор на эксплуатацию и обслуживание Дома).

10.2. Затраты по эксплуатации и обслуживанию Объекта долевого строительства во введенном в эксплуатацию Многоквартирном доме оплачиваются Участником долевого строительства на основании счетов, выставляемых эксплуатирующей Многоквартирный дом организацией с момента принятия Участником долевого строительства от Застройщика Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи или иному документу о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, в соответствии с требованиями Федерального Закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», независимо от наличия заключенного Договора на эксплуатацию и обслуживание Дома, независимо от момента начала использования Объекта долевого строительства и от факта регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

10.3. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на обработку своих персональных данных, а именно фамилии, имени и отчества Участника долевого строительства, указанных в настоящем Договоре, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных», которое включает в себя совершение любого действия (операции) или совокупности действий (операций) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, передачу (распространение, предоставление, доступ) персональных данных, включая передачу третьим лицам.

Указанные Участником долевого строительства персональные данные предоставляются в целях исполнения Застройщиком обязанностей по предоставлению отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства в контролирующие и надзорные органы, в соответствии со статьей 23 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ». Также указанные Участником долевого строительства персональные данные предоставляются в целях их дальнейшей передачи управляющей компании, избранной в соответствии с законом для управления Домом.

Согласие предоставляется с момента подписания настоящего Договора и действительно в течение пяти лет после исполнения договорных обязательств. Согласие может быть отозвано Участником долевого строительства в любой момент путем передачи Застройщику подписанного Участником долевого строительства уведомления.

10.4. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что он уведомлен о строительстве на земельном участке, расположенным по адресу: **Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Кудрово микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, з/у.7, кадастровый номер: 47:07:1044001:339**, залогодержателем которого является Участник долевого строительства на основании Федерального Закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» следующих объектов инженерной инфраструктуры:

- Отдельно стоящее сооружение ТП (БКТП-1), расположенное по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, з/у. 7;

- Отдельно стоящее сооружение ТП (БКТП-2), расположенное по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, з/у. 7;

Участник долевого строительства согласен на наложение обременения правом аренды, в отношении частей земельного участка, расположенного по адресу: **Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Кудрово микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, з/у. 7, кадастровый номер: 47:07:1044001:339**, выделенного под многоквартирный жилой дом, на котором располагаются отдельно стоящие сооружения ТП (БКТП), в том числе на выделение отдельных земельных участков под указанные объекты инженерной инфраструктуры, в любой момент времени по усмотрению Застройщика, как до передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, так и после передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

10.5. Государственная регистрация настоящего Договора осуществляется Застройщиком.

Для осуществления государственной регистрации настоящего Договора Участник долевого строительства предоставляет Застройщику следующие документы:

- доверенность (по образцу, предоставленному Застройщиком), удостоверенную нотариусом, дающую право лицам, указанным Застройщиком, подать от имени Участника долевого строительства Договор в территориальный орган, осуществляющий государственную регистрацию (Росреестр);

- иные документы, требуемые в соответствии с законодательством РФ.

После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и приема Участником долевого строительства Объекта долевого строительства по акту приема-передачи, Участник долевого строительства имеет право передать Застройщику документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, в соответствии с действующим законодательством РФ, для осуществления Застройщиком необходимых действий для государственной регистрации права собственности, а также выдать доверенность на осуществление указанных действий лицам, указанным Застройщиком.

Застройщик не несет ответственности за действия территориального органа, осуществляющего государственную регистрацию (Росреестра), а также не несет ответственности за правильность оформления Участником долевого строительства документов, необходимых в соответствии с действующим законодательством РФ для регистрации Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

Действия, предусмотренные настоящим пунктом, Застройщик совершает без какой-либо дополнительной оплаты со стороны Участника долевого строительства. Расходы на подготовку доверенности, а также иных документов, необходимых для регистрации настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, подготовка которых не отнесена действующим законодательством Российской Федерации к обязанностям Застройщика, несет Участник долевого строительства.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

11.1. Застройщик подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора права на Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, никому не проданы, не заложены, под арестом или запретом не состоят и не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

11.2. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что получил от Застройщика всю необходимую информацию о Застройщике, о проекте строительства, о Многоквартирном доме, о проектных характеристиках Объекта долевого строительства в полном объеме.

11.3. Настоящий Договор содержит все условия, согласованные Сторонами на момент его заключения. Любые предварительные соглашения и договоренности, существовавшие до заключения настоящего Договора, теряют силу с момента его заключения.

11.4. При изменении реквизитов стороны по настоящему Договору обязана в течение семи дней письменно уведомить другую сторону о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты. Все риски, связанные с несвоевременным предоставлением информации об изменении реквизитов несет сторона, не известившая или ненадлежащим образом известившая о произошедших изменениях. Все уведомления, направленные по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, признаются направленными надлежащим образом.

11.5. Все указанные в настоящем Договоре приложения являются его неотъемлемой частью.

11.6. Недействительность одного или нескольких положений настоящего Договора не влечет недействительности остальных его положений.

11.7. Все споры и разногласия по настоящему Договору стороны решают путем переговоров. В случае недостижения договоренности в ходе переговоров спор подлежит разрешению в судебном порядке. Стороны договорились в соответствии с правом, предусмотренным ст. 32 ГПК РФ определить территориальную подсудность споров по настоящему

Договору суду по месту нахождения Застойщика. Соблюдение претензионного порядка обязательно.

11.8. Договор составлен и подписан полномочными представителями Сторон в четырех экземплярах: один для Участника долевого строительства, два для Застойщика и один для органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры Договора имеют равную юридическую силу.

12. РЕКВИЗИТЫ И ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Застойщик

АО «Строительный трест»
 195271, Россия, г. Санкт-Петербург,
 Кондратьевский пр., д. 62, корпус 4, литер A
 ИНН 7804004544, КПП 780401001
 р/сч 4070281053300001644
 в ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
 г. Санкт-Петербург
 к/сч 30101810900000000790, БИК 044030790
 ОКАТО 40273565000, ОКПО 23082124,
 ОКФС 16, ОКОПФ 67
 ОГРН 1037808001890,
<http://www.stroytrest.spb.ru/>

Генеральный директор
 АО «Строительный трест»

_____ Е.Г. РЕЗВОВ

Участник долевого строительства

Общество с ограниченной ответственностью
 «Управляющая компания «ДОХОДЬ» «Д.У.»
 Закрытым паевым инвестиционным фондом
 недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная
 недвижимость»
 191028, Санкт-Петербург, Литейный пр.,
 дом 26, лит. А, офис 208
 ИНН 7826685368, КПП 783501001
 р/сч 40702810009005000287 в АО «АБ
 «РОССИЯ»
 к/с 3010181080000000861 в ГРКЦ ГУ Банка
 России по Санкт-Петербургу, БИК 044030861
 р/сч 4070181089019050003
 в ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
 к/сч 30101810900000000790 в СЕВЕРО-
 ЗАПАДНОЕ
 ГУ БАНКА РОССИИ, БИК 044030790
Генеральный директор
 ООО «Управляющая компания «ДОХОДЬ»
 «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным
 фондом недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная
 недвижимость»

_____ М.В. БОРОДАТОВА

Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Строительные оси	Общая площадь Нежилого помещения, м ²	Проектная площадь частей нежилого помещения	
					Наименование помещения	Проектная площадь, м ²
Встроенное помещение 12	Нежилое помещение	2	4-8; 2A-6A; P1-III;	82,60	помещение входной тамбур	67,22
					тамбур санузлов	6,68
					санузел	3,78
					помещение уборочного инвентаря	3,05
						1,87

Застойщик
 АО «Строительный трест»
 Генеральный директор

_____ РЕЗВОВ Е.Г.

Участник долевого строительства
 ООО «Управляющая компания «ДОХОДЬ»
 «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным
 фондом недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная
 недвижимость»
 Генеральный директор

_____ М.В. БОРОДАТОВА

Приложение № 1

к Договору № 03/12-вп12//Кд8 участия в долевом строительстве жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и встроено-пристроенной надземной автостоянкой, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, строительная позиция № 8 (Лот 8) кадастровый номер 47:07:1044001:339 от «03» декабря 2018 года

Приложение № 2

к Договору № 03/12-вп12//Кд8 участия в долевом строительстве жилого комплекса
со встроенно-пристроенными помещениями и встроено-пристроенной
надземной автостоянкой, расположенного по адресу: Ленинградская область,
Всеволожский район, дер. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль,
строительная позиция № 8 (Лот 8) кадастровый номер 47:07:1044001:339
от «03» декабря 2018 года

По взаимной договоренности сторон Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в следующем техническом состоянии:

- без настилки всех видов полов;
- без приобретения и установки дверной столярки (кроме входной двери);
- без приобретения и установки сантехоборудования;
- без трубных разводок от стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации;
- без приобретения и оклейки стен обоями;
- без приобретения и устройства системы вентиляции;
- без малярных работ;
- без электрических плит;
- без установки коммерческих узлов учета расхода горячей и холодной воды;
- без устройства охранной пожарной сигнализации;
- без автономных дымовых датчиков;
- установлены оконные блоки без подоконников и откосов;
- установлена входная дверь;
- произведена электрическая разводка для внутреннего электроснабжения Нежилого помещения, характеристики которого соответствуют назначению Нежилого помещения, указанного в Проектной документации Дома, прошедшей государственную экспертизу;
- установлены системы отопления Нежилого помещения согласно проекту;
- установлены стояки горячего и холодного водоснабжения и канализации согласно проекту;
- отделка стен согласно проекта;
- произведена цементно-песчаная стяжка полов согласно проекту;
- произведена разделка рустов плит перекрытий.

В обязанности Застройщика не входит заключение договоров с энергоснабжающей организацией на обеспечение Нежилого помещения электроснабжением.

Участник долевого строительства обязан от своего имени и за свой счет подготовить документацию в полном объеме для заключения договора на постоянное электроснабжение с энергоснабжающей организацией и самостоятельно заключить указанный договор.

В случае необходимости изменения назначения Нежилого помещения, изменения мощности электроснабжения Нежилого помещения и / или других характеристик Нежилого помещения Участник долевого строительства обязан самостоятельно, своими силами и за свой счет:

- разработать необходимый проект,
- согласовать указанный проект с органами государственной власти и власти Санкт-Петербурга, в том числе с органами Санитарно-эпидемиологического надзора и УГПС УВД Санкт-Петербурга и Ленинградской области;
- выполнить переустройство и / или переоборудование Нежилого помещения;
- обеспечить проведение сертификации энергооборудования,
- получить акт-допуск (разрешение на допуск) на энергооборудование в МТУ Ростехнадзора по СЗФО;
- заключить договор на постоянное электроснабжение с энергоснабжающей организацией.

В случае самостоятельной замены Участником долевого строительства оконных конструкций, установленных в Нежилом помещении на момент его передачи Участнику долевого строительства, на оконные конструкции, не обеспечивающие постоянного притока воздуха (инфилтрацию), Застройщик несет ответственности за нарушение условий вентиляции Нежилого помещения по СНИПу, которое приводит к повышению влажности Нежилого помещения и возможному появлению грибка.

Застройщик

АО «Строительный трест»
Генеральный директор

РЕЗВОВ Е.Г.

Участник долевого строительства
ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ»
«Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным
фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная
недвижимость»
Генеральный директор

М.В. БОРОДАТОВА

ДОГОВОР № 03/12-вп16//Кд8
участия в долевом строительстве жилого комплекса со встроенно-пристроенными
помещениями и встроенно-пристроенной надземной автостоянкой, расположенного по
адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Кудрово, микрорайон Новый
Оккервиль, строительная позиция № 8 (Лот 8) кадастровый номер 47:07:1044001:339

Дата заключения: «03» декабря 2018 года
Место заключения: город Санкт-Петербург

Акционерное общество «Строительный трест», зарегистрировано постановлением Администрации Калининского района Мэрии Санкт-Петербурга № 983 от 11.06.1992 года; новая редакция Устава зарегистрирована постановлением Администрации Калининского района № 567 от 17.06.1996 г.; изменения в Устав зарегистрированы распоряжением Территориального управления Калининского административного района СПб № 1103-р от 18.04.2000г.; новая редакция Устава решением Регистрационной палаты СПб от 28.06.2002 г. № 281905, Свидетельство о государственной регистрации серии 190943 № 190943 от 28.06.2002 г.; Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 78 № 000964080, ОГРН: 1037808001890; новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 11.11.2010г. за регистрационным № 9107847727044, Свидетельство серии 78 № 008105107; изменения в Устав зарегистрированы Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 16.10.2012г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9127847229809, свидетельство серии 78 №008712454; Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 03.08.2016г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9167847124326, Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 26.06.2017г. за государственным регистрационным № (ГРН) 7177847592729, Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 01.09.2017г. за государственным регистрационным № (ГРН) 8177847664470, Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 27.10.2017 г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9177847451575; адрес местонахождения: 195271, г. Санкт-Петербург, пр. Кондратьевский, дом 62, корпус 4, литера А; ИНН 7804004544, именуемое в дальнейшем «Застройщик**», в лице Генерального директора Резвова Евгения Георгиевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и**

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЬ» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость» (ООО «УК «ДОХОДЬ» «Д.У» ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЬ-Рентная недвижимость»), зарегистрированное 11 декабря 2002 года в Инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Адмиралтейскому району Санкт-Петербурга за ОГРН 1027810309328, адрес местонахождения: 191028, Санкт-Петербург, Литейный пр., дом 26, лит. А, офис 208, ИНН 7826685368, Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 23 октября 2014 года в реестре за

номером 2880, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 09 апреля 2015 года в реестре за № 2880-1, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 17 декабря 2015 года в реестре за № 2880-2; в лице Генерального директора Бородатовой Маргариты Витальевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ:

Застройщик – Акционерное общество «Строительный трест», имеющее в собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на земельном участке многоквартирного дома.

Земельный участок – земельный участок, площадью 17 276 кв.м, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, з/у 7, принадлежащий Застройщику на праве собственности, на котором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом. **Кадастровый номер 47:07:10-44-001:339.**

Многоквартирный дом – строящийся (создаваемый) жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной надземной автостоянкой, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 7 (строительный адрес: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, строительная позиция № 8).

Постоянный адрес присвоен земельному участку и многоквартирному жилому дому со встроено-пристроенными помещениями и встроенной надземной автостоянкой, Постановлением Администрации Муниципального образования «Заневское городское поселение», Всеволожского муниципального района Ленинградской области № 301 от 20.06.2016г.

Основные характеристики Многоквартирного дома:

Этажность: 28 этажей (в том числе один подземный этаж);

общая площадь: 74 977,82 кв.м.;

материал наружных стен: подвал и 1-4 этажи монолит, с пятого этажа кирпич;

материал поэтажных перекрытий: железобетонные монолитные плиты толщиной 180 мм;

класс энергоэффективности: С (нормальная);

класс сейсмостойкости: - ;

Участники долевого строительства – граждане и (или) юридические лица, денежные средства которых привлекаются Застройщиком для строительства (создания) Многоквартирного дома, с целью возникновения в будущем у вышеуказанных лиц права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме.

Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, общее имущество в Многоквартирном доме, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящие в состав указанного

Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Нежилое помещение – помещение Многоквартирного дома, состоящее из одной или нескольких частей, имеющее отдельный вход, в соответствии с проектом строительства не имеющее жилых помещений и не входящее в состав общего имущества Многоквартирного дома.

Общая приведенная (проектная) площадь Объекта долевого строительства – площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе приведенную площадь лоджий, балконов, террас, прилегающих к Объекту долевого строительства, и определенная на основании проектной документации (Проекта строительства Многоквартирного дома), прошедшей экспертизу в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, результатом которой явилось получение Застройщиком положительного заключения. Понятие Общая приведенная (проектная) площадь Объекта долевого строительства вводится сторонами для расчета Цены Договора.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства - площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе приведенную площадь лоджий, балконов, террас, прилегающих к Объекту долевого строительства, исчисленная на основании данных технической инвентаризации жилых и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома, выполненной уполномоченным на то органом, после окончания строительства Многоквартирного дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, в установленном Градостроительным кодексом РФ порядке. Понятие Фактической площади Объекта долевого строительства вводится сторонами для расчета Цены Договора.

Приведенная площадь балконов, лоджий, террас – площадь балконов, лоджий, террас, рассчитанная следующим образом:

- общая площадь всех лоджий с понижающим коэффициентом **0,5**
- общая площадь всех балконов, террас с понижающим коэффициентом **0,3**

Приведенная площадь лоджий, балконов, террас используется для расчета, как в Проектной площади объекта Долевого строительства, так и в Фактической площади объекта Долевого строительства.

Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Смотровой лист – документ (акт), составляемый между Участником долевого строительства и Застройщиком, на основании которого Участник долевого строительства осуществляет осмотр Объекта долевого строительства (Нежилое помещение) и в котором, в случае выявления несоответствия качества Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предъявляет Застройщику для устранения выявленные замечания.

Акт приема-передачи - документ, составленный между Участником долевого строительства и Застройщиком, на основании которого происходит передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства.

Односторонний акт передачи - документ, составленный Застройщиком, на основании которого Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в одностороннем порядке, в случаях предусмотренных настоящим Договором и Федеральным Законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

Окончание строительства Многоквартирного дома – момент получения Застройщиком, в порядке, установленном действующим Законодательством, Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданного уполномоченным на то государственным органом.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить на Земельном участке Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является нежилое помещение Многоквартирного дома (далее – «Нежилое помещение»), со следующими характеристиками:

Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Строительные оси	Общая площадь Нежилого помещения, м ²	Общая приведенная (проектная) площадь Нежилого помещения, м ²	Проектная площадь частей нежилого помещения	
						Наименование помещения	Проектная площадь, м ²
Встроеноное помещение 16	Нежилое помещение	2	ЖЖ-ЛЛ; 13А-17А; Р1-Ш1;	138,60	138,60	помещение	123,25
						входной тамбур	6,21
						тамбур санузлов	4,46

				санузел	3,05
				помещени е уборочно го инвентаря	1,63

1.2.1. Указанный номер Нежилого помещения является предварительным номером, присвоенным Нежилому помещению на период строительства Многоквартирного дома. К моменту ввода в эксплуатацию построенного Многоквартирного дома, после проведения технической инвентаризации жилых помещений Многоквартирного дома уполномоченным на то органом, Нежилому помещению будет присвоен постоянный номер.

1.2.2. Площадь Нежилого помещения, указанная в настоящем Договоре, является проектной (определенна в соответствии с проектной документацией по строительству Многоквартирного дома).

1.2.3. Расположение Нежилого помещения в Многоквартирном доме отражено на плане, который является неотъемлемым приложением к настоящему Договору (*Приложение № 1*).

1.2.4. Техническое состояние, в котором Нежилое помещение подлежит передаче Участнику долевого строительства согласовано сторонами и отражено в Приложении к настоящему Договору, являющемуся его неотъемлемой частью (*Приложение № 2*).

1.3. По окончании строительства Многоквартирного дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, а также получения данных технической инвентаризации жилых помещений Многоквартирного дома, характеристики Нежилого помещения, указанные в п. 1.2. настоящего Договора (номер Нежилого помещения, площадь Нежилого помещения), Приведенная площадь балконов, лоджий, террас, подлежат уточнению и будут обозначены исходя из полученной документации по технической инвентаризации помещений Многоквартирного дома.

1.4. На весь период действия настоящего Договора стороны признают Объект долевого строительства (Нежилое помещение), указанный в п. 1.2. настоящего Договора индивидуально определенным. Участнику долевого строительства на момент подписания настоящего Договора известно точное расположение Многоквартирного дома в дер. Кудрово Ленинградской области, Всеволожского муниципального района, Заневского городского поселения, точное расположение Объекта долевого строительства (Нежилое помещение) в Многоквартирном доме.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА.

2.1. Настоящий Договор заключается в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

2.2. Основанием для заключения Застройщиком с Участником долевого строительства настоящего Договора являются:

- Разрешение на строительство № RU47504303-80/14, выдано Администрацией муниципального образования «Заневское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 04.12.2014. Срок действия разрешения – до 22.07.2022 года.

- Проектная декларация, размещенная на сайте АО «Строительный трест» www.stroytrest.spb.ru;

- Свидетельство о государственной регистрации права собственности Застройщика на земельный участок серии 47-АБ № 722264 от 30.05.2013, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 30.05.2013 сделана запись регистрации № 47-47-12/053/2013-090.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ.

3.1. Цена договора составляет **12 474 000,00** (Двенадцать миллионов четыреста семьдесят четыре тысячи) рублей.

При расчете Цены договора учтена Проектная площадь Объекта долевого строительства, а именно площадь Объекта долевого строительства (Нежилого помещения).

3.1.1. Стороны устанавливают цену за 1 кв.м. Объекта долевого строительства в размере **90 000,00** (Девяносто тысяч) рублей.

3.1.2. Цена договора может быть изменена только на основании п. 3.3. настоящего Договора, либо в иных случаях по взаимному соглашению сторон Договора.

3.2. Оплата Цены договора Участником долевого строительства производится в следующем порядке:

- в срок до «30» января 2019 года - 12 474 000,00 (Двенадцать миллионов четыреста семьдесят четыре тысячи) рублей, но не ранее даты государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Участник долевого строительства вправе уплатить Цену договора до срока.

3.2.1. Оплата Цены договора Участником долевого строительства производится денежными средствами путем перечисления их на расчетный счет Застройщика и (или) внесения в кассу Застройщика.

Обязательства Участника долевого строительства перед Застройщиком по оплате Цены договора (либо по оплате соответствующего платежа) считаются исполненными в размере внесенных денежных средств с момента внесения наличных денежных средств в кассу Застройщика, либо в кредитную организацию, либо платежному агенту, осуществляющему деятельность по приему платежей физических лиц, либо банковскому платежному агенту, осуществляющему деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

3.3. Цена договора подлежит изменению при следующем условии:

В том случае, если Фактическая площадь Объекта долевого строительства будет отличаться от Общей приведенной (проектной) площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **2% и более** (как в сторону уменьшения площади, так и в сторону увеличения), Цена договора подлежит изменению в нижеследующем порядке:

3.3.1. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства (Нежилого дома; помещений) будет больше Общей приведенной (проектной) площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **2% и более**, Цена договора подлежит увеличению. При этом Цена договора составит сумму, рассчитанную сторонами исходя из цены за 1 кв.м. Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1.1. настоящего Договора, умноженной на Фактическую площадь Объекта долевого строительства, о чем стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору. При этом доплата до полного размера Цены договора производится Участником долевого строительства Застройщику в срок не позднее **30** дней с момента подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении Цены договора.

3.3.2. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства будет меньше Общей приведенной (проектной) площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **2% и более**, Цена договора подлежит уменьшению. При этом Цена договора составит сумму, рассчитанную сторонами исходя из цены за 1 кв.м. Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1.1. настоящего Договора, умноженной на Фактическую площадь Объекта долевого строительства, о чем стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору. При этом возврат денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства производится в срок не позднее **30** дней с момента подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении Цены договора.

3.4. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства будет равна Общей приведенной (проектной) площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, либо будет отличаться от нее на величину менее чем 2%, стороны признают изменение площади Объекта долевого строительства несущественным, Цена договора в таком случае изменению не подлежит.

3.5. Об изменении Цены договора стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору.

3.6. Цена договора в полном размере оплачивается Участником долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Нежилого помещения.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. Права и обязанности «Участника долевого строительства»:

4.1.1. Участник долевого строительства имеет право на возникновение в будущем права собственности на Объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

4.1.2. Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика представить для ознакомления:

- Разрешение на строительство;
- Технико-экономическое обоснование проекта строительства Многоквартирного жилого дома;
- Заключение экспертизы проектной документации;
- Проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;
- Документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок.

4.1.3. Участник долевого строительства имеет право на получение Объекта долевого строительства надлежащего качества и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.1.4. Участник долевого строительства обязан полностью уплатить Цена договора в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 3 настоящего Договора.

4.1.5. Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные главой 6 настоящего Договора.

4.1.6. Участник долевого строительства обязуется до момента государственной регистрации права собственности на Нежилое помещение не производить в нем работы по перепланировке, переустройству или переоборудованию, а также не производить работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы, в том числе и в самом Многоквартирном доме.

4.1.7. В случае если в период действия настоящего Договора Застройщиком Участнику долевого строительства будут предъявляться требования об уплате неустойки (штрафы, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации, Участник долевого строительства обязуется оплатить начисленные неустойки (штрафы, пени) до наступления срока подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.2. Права и обязанности Застройщика:

4.2.1. Застройщик вправе получить от Участника долевого строительства Цена договора в полном объеме до момента передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи в соответствии с графиком оплаты Цены договора, установленном в настоящем Договоре.

4.2.2. Застройщик вправе предъявлять Участнику долевого строительства требования об уплате неустойки (штрафов, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства (Нежилое помещение) Участнику долевого строительства до момента выполнения последним денежных обязательств, предусмотренных настоящим Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком.

4.2.4. Застройщик обязан осуществить строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами и обеспечить его ввод в эксплуатацию в срок.

4.2.5. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик обязуется передать Участнику

долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, в порядке и сроки, предусмотренные главой 6 настоящего Договора.

5. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ И ПЕРЕВОД ДОЛГА ПО ДОГОВОРУ.

5.1. Участник долевого строительства вправе после полного исполнения своих обязательств по оплате Цены договора, при условии письменного согласия Застройщика, уступить свое право требования к Застройщику по настоящему Договору третьим лицам путем заключения Договора уступки прав требований (далее – «Договор уступки прав требований»). При этом права Участника долевого строительства переходят к новому участнику долевого строительства в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права по настоящему Договору.

5.2. До полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены договора, уступка права требования к Застройщику по настоящему Договору новому участнику долевого строительства возможна только при одновременном переводе долга на нового участника долевого строительства, путем заключения Договора перемены лица в обязательстве (далее – «Договор перемены лица в обязательстве») в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.3. Заключение Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве по настоящему Договору возможно в период с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.4. Участник долевого строительства в течение 3 дней с момента заключения Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве обязан передать Застройщику соответствующее уведомление с приложением одного оригинального экземпляра заключенного Договора уступки прав требований, либо Договора перемены лица в обязательстве.

5.5. Уступка прав требований и перевод долга Участником долевого строительства новому участнику долевого строительства не допускается в случае отсутствия письменного согласия Застройщика.

5.6. Уступка прав требований и перевод долга по настоящему Договору, совершенная без соблюдения положений, предусмотренных настоящим Договором, в том числе без письменного согласия Застройщика, не действительны, не влекут перехода прав и перевода долга на нового участника долевого строительства.

5.7. Договор уступки прав требований и Договор перемены лица в обязательстве по настоящему Договору подлежат обязательной государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.8. Государственная регистрация Договора уступки прав требований и Договора перемены лица в обязательстве по настоящему Договору осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

6. ПОРЯДОК ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ.

6.1. Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает Объект долевого строительства на основании подписываемого сторонами Акта приема-передачи в срок до «30» сентября 2022 года.

6.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется Застройщиком при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и действующим Законодательством.

6.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства (Нежилое помещение) до момента выполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств, предусмотренных настоящим договором, в том числе до момента оплаты Застройщику Цены договора в полном объеме.

6.4. Порядок передачи Объекта долевого строительства:

6.4.1. Застройщик, не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства, установленного настоящим Договором, направляет в адрес Участника долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных Законом и Договором. Сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному Участником долевого строительства. Уведомление может быть вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

6.4.2. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика.

6.4.3. По результатам совместного осмотра Объекта долевого строительства Участником долевого строительства и представителем Застройщика составляется Смотровой лист. Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства вправе указать в Смотровом листе выявленные им в ходе осмотра недостатки Объекта долевого строительства. Выявленные и предъявленные Застройщиком в Смотровом листе замечания, подлежат устранению Застройщиком своими силами, либо силами третьих лиц по поручению (требованию) Застройщика, в разумный срок.

6.4.4. После устранения выявленных недостатков Участник долевого строительства подписывает Смотровой лист, чем подтверждает соответствие построенного Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Подписание Смотрового листа подтверждает отсутствие со Сторонами Участника долевого строительства претензий по качеству Объекта долевого строительства.

6.4.5. Участник долевого строительства, при отсутствии замечаний к Объекту долевого строительства, обязан в течение семи рабочих дней с даты подписания Смотрового листа принять Объект долевого строительства, подписав Акт приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.4.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого его ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или строительства или при отказе от принятия Объекта долевого строительства в срок, привлеченными им третьими лицами, предусмотренный п. 6.1 настоящего Договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 6.1 настоящего Договора, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом обязательства по несению расходов на содержание Объекта долевого строительства, риск его случайной гибели или порчи признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

6.4.7. В случае составления Застройщиком одностороннего акта передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства направляется уведомление о передаче Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в одностороннем порядке с приложением одного оригинального экземпляра одностороннего акта передачи Объекта долевого строительства. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.

7.1. Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома удостоверяет факт создания объекта капитального строительства (Многоквартирного дома), подтверждает соответствие Многоквартирного дома требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объект долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

8.1. Стороны несут ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

8.2. В случае нарушения срока внесения платежа, установленного в п. 3.2. настоящего 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.

8.3. Взыскание санкций является правом, а не обязанностью Стороны, чье право нарушено. В случае отсутствия письменного требования (уведомления) санкции считаются не начисленными и не уплачиваются.

8.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения настоящего Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения действующего законодательства, а также действия или бездействия учреждений органов власти РФ, субъекта РФ, местного самоуправления, организаций-монополистов, осуществляющих поставку коммунальных ресурсов, при условии надлежащего своевременного обращения к ним Застройщика или уполномоченных им лиц, повлекшие за собой невозможность (полностью или в части) исполнения настоящего Договора. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия. О возникновении таких обстоятельств сторона, для которой возникли обстоятельства непреодолимой силы, письменно уведомляет о них другую сторону.

9. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента исполнения обязательств по настоящему Договору, а именно до момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Государственная регистрация настоящего Договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, производится Застройщиком за счет собственных денежных средств при условии предоставления Участнику долевого строительства документов необходимых и достаточных для проведения регистрации

9.2. Расторжение настоящего Договора в результате внесудебного одностороннего отказа Участника долевого строительства возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством. Договор будет считаться расторгнутым со дня направления Участником и от факта регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.3. В случае просрочки Участником долевого строительства внесения единовременного платежа, установленного п. 3.2. настоящего Договора, в течение более чем два месяца либо строительства, указанных в настоящем Договоре, в соответствии с Федеральным законом от систематического нарушения внесения платежей, установленных в п. 3.2. настоящего Договора, а 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных», которое включает в себя совершение любого именно нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или действия (операции) или совокупности действий (операций) с использованием средств просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального Закона 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».

9.4. Во всех иных случаях расторжение настоящего Договора осуществляется в судебном порядке или по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении договора.

9.5. В случае расторжения настоящего Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Объекта долевого строительства, при этом Застройщик возвращает Участнику долевого строительства внесенные им по договору денежные средства в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

9.6. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства по причине, не связанной с нарушением Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства штраф в размере 10% от Цены договора.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

10.1. По окончании строительства Многоквартирного дома в целях нормальной его эксплуатации Участнику долевого строительства будет предложено заключить договор с эксплуатирующей Многоквартирный дом организацией (далее – Договор на эксплуатацию и обслуживание Дома).

10.2. Затраты по эксплуатации и обслуживанию Объекта долевого строительства во введенном в эксплуатацию Многоквартирном доме оплачиваются Участником долевого строительства на основании счетов, выставляемых эксплуатирующей Многоквартирный дом организацией с момента принятия Участником долевого строительства от Застройщика Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи или иному документу о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, в соответствии с требованиями Федерального Закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые

10.3. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на

обработку своих персональных данных, а именно фамилии, имени и отчества Участника долевого строительства, установленного п. 3.2. настоящего Договора, в соответствии с Федеральным законом от систематического нарушения внесения платежей, установленных в п. 3.2. настоящего Договора, а 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных», которое включает в себя совершение любого именно нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или действия (операции) или совокупности действий (операций) с использованием средств просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального Закона 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».

Указанные Участником долевого строительства персональные данные предоставляются в целях исполнения Застройщиком обязанностей по предоставлению отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства в контролирующие и надзорные органы, в соответствии со статьей 23 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

Также указанные Участником долевого строительства персональные данные предоставляются в целях их дальнейшей передачи управляющей компании, избранной в соответствии с законом для управления Домом.

Согласие предоставляется с момента подписания настоящего Договора и действительно в течение пяти лет после исполнения договорных обязательств. Согласие может быть отозвано Участником долевого строительства в любой момент путем передачи Застройщику подписанного Участником долевого строительства уведомления.

10.4. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что он уведомлен о строительстве на земельном участке, расположенным по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Кудрово микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, з/у.7, кадастровый номер: 47:07:1044001:339, залогодержателем которого является Участник долевого строительства на основании Федерального Закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» следующих объектов инженерной инфраструктуры:

- Отдельно стоящее сооружение ТП (БКТП-1), расположенное по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, з/у. 7;

- Отдельно стоящее сооружение ТП (БКТП-2), расположенное по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, з/у. 7;

Участник долевого строительства согласен на наложение обременения правом аренды, в отношении частей земельного участка, расположенного по адресу: **Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Кудрово микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, з/у. 7, кадастровый номер: 47:07:1044001:339**, выделенного под многоквартирный жилой дом, на котором располагаются отдельно стоящие сооружения ТП (БКТП), в том числе на выделение отдельных земельных участков под указанные объекты инженерной инфраструктуры, в любой момент времени по усмотрению Застройщика, как до передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, так и после передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

10.5. Государственная регистрация настоящего Договора осуществляется Застройщиком.

Для осуществления государственной регистрации настоящего Договора Участник долевого строительства предоставляет Застройщику следующие документы:

- доверенность (по образцу, предоставленному Застройщиком), удостоверенную нотариусом, дающую право лицам, указанным Застройщиком, подать от имени Участника долевого строительства Договор в территориальный орган, осуществляющий государственную регистрацию (Росреестр);

- иные документы, требуемые в соответствии с законодательством РФ.

После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и приема Участником долевого строительства Объекта долевого строительства по акту приема-передачи, Участник долевого строительства имеет право передать Застройщику документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, в соответствии с действующим законодательством РФ, для осуществления Застройщиком необходимых действий для государственной регистрации права собственности, а также выдать доверенность на осуществление указанных действий лицам, указанным Застройщиком.

Застройщик не несет ответственности за действия территориального органа, осуществляющего государственную регистрацию (Росреестра), а также не несет ответственности за правильность оформления Участником долевого строительства документов, необходимых в соответствии с действующим законодательством РФ для регистрации Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

Действия, предусмотренные настоящим пунктом, Застройщик совершает без какой-либо дополнительной оплаты со стороны Участника долевого строительства. Расходы на подготовку доверенности, а также иных документов, необходимых для регистрации настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, подготовка которых не отнесена действующим законодательством Российской Федерации к обязанностям Застройщика, несет Участник долевого строительства.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

11.1. Застройщик подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора права на Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, никому не проданы, не заложены, под арестом или запретом не состоят и не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

11.2. Подписание настоящего Договора Участником долевого строительства подтверждает, что получил от Застройщика всю необходимую информацию о Застройщике, о проекте строительства, о Многоквартирном доме, о проектных характеристиках Объекта долевого строительства в полном объеме.

11.3. Настоящий Договор содержит все условия, согласованные Сторонами на момент его заключения. Любые предварительные соглашения и договоренности, существовавшие до заключения настоящего Договора, теряют силу с момента его заключения.

11.4. При изменении реквизитов сторона по настоящему Договору обязана в течение семи дней письменно уведомить другую сторону о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты. Все риски, связанные с несвоевременным предоставлением информации об изменении реквизитов несет сторона, не известившая или ненадлежащим образом известившая о произошедших изменениях. Все уведомления, направленные по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, признаются направленными надлежащим образом.

11.5. Все указанные в настоящем Договоре приложения являются его неотъемлемой частью.

11.6. Недействительность одного или нескольких положений настоящего Договора не влечет недействительности остальных его положений.

11.7. Все споры и разногласия по настоящему Договору стороны решают путем переговоров. В случае недостижения договоренности в ходе переговоров спор подлежит разрешению в судебном порядке. Стороны договорились в соответствии с правом, предусмотренным ст. 32 ГПК РФ определить территориальную подсудность споров по настоящему Договору суду по месту нахождения Застройщика. Соблюдение претензионного порядка обязательно.

11.8. Договор составлен и подписан полномочными представителями Сторон в четырех экземплярах: один для Участника долевого строительства, два для Застройщика и один для органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры Договора имеют равную юридическую силу.

12. РЕКВИЗИТЫ И ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Застройщик

АО «Строительный трест»
 195271, Россия, г. Санкт-Петербург,
 Кондратьевский пр., д. 62, корпус 4, литера А
 ИНН 7804004544, КПП 780401001
 р/сч 40702810533000001644
 в ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
 г. Санкт-Петербург
 к/сч 30101810900000000790, БИК 044030790
 ОКАТО 40273565000, ОКПО 23082124,
 ОКФС 16, ОКОПФ 67
 ОГРН 1037808001890,
<http://www.stroytrest.spb.ru/>

Генеральный директор
 АО «Строительный трест»

Е.Г. РЕЗВОВ

Участник долевого строительства

Общество с ограниченной ответственностью
 «Управляющая компания «ДОХОДЪ»
 «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным
 фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная
 недвижимость»
 191028, Санкт-Петербург, Литейный пр.,
 дом 26, лит. А, офис 208
 ИНН 7826685368, КПП 783501001
 р/сч 40702810009005000287 в АО «АБ
 «РОССИЯ»
 к/с 3010181080000000861 в ГРКЦ ГУ Банка
 России по Санкт-Петербургу, БИК 044030861
 р/сч 40701810890190500003
 в ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
 к/сч 30101810900000000790 в СЕВЕРО-
 ЗАПАДНОЕ
 ГУ БАНКА РОССИИ, БИК 044030790

Генеральный директор
 ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ»
 «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным
 фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная
 недвижимость»

М.В. БОРОДАТОВА

Приложение № 1
 к Договору № 03/12-вп16//Кд8 участия в долевом строительстве жилого комплекса
 со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной
 надземной автостоянкой, расположенного по адресу: Ленинградская область,

Всеволожский район, дер. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль,
 строительная позиция № 8 (Лот 8) кадастровый номер 47:07:1044001:339
 от «03» декабря 2018 года

Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Строительные оси	Общая площадь Нежилого помещения, м ²	Общая приведенная (проектная) площадь Нежилого помещения, м ²	Проектная площадь частей нежилого помещения	
						Наименование помещения	Проектная площадь, м ²
Встроенное помещение 16	Нежилое помещение	2	ЖЖ-ЛЛ; 13А-17А; Р1-Ш1;	138,60	138,60	помещение	123,25
						входной тамбур	6,21
						тамбур санузлов	4,46
						санузел	3,05
						помещение уборочно-го инвентаря	1,63

Застройщик
 АО «Строительный трест»
 Генеральный директор

РЕЗВОВ Е.Г.

Участник долевого строительства
 ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.»
 Закрытым паевым инвестиционным фондом
 недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»
 Генеральный директор

М.В. БОРОДАТОВА

Приложение № 2

к Договору № 03/12-вп16//Кд8 участия в долевом строительстве жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и встроено-пристроенной надземной автостоянкой, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, строительная позиция № 8 (Лот 8) кадастровый номер 47:07:1044001:339 от «03» декабря 2018 года

По взаимной договоренности сторон Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в следующем техническом состоянии:

- без настилки всех видов полов;
- без приобретения и установки дверной столярки (кроме входной двери);
- без приобретения и установки сантехоборудования;
- без трубных разводок от стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации;
- без приобретения и оклейки стен обоями;
- без приобретения и устройства системы вентиляции;
- без малярных работ;
- без электрических плит;
- без установки коммерческих узлов учета расхода горячей и холодной воды;
- без устройства охранной пожарной сигнализации;
- без автономных дымовых датчиков;
- установлены оконные блоки без подоконников и откосов;
- установлена входная дверь;
- произведена электрическая разводка для внутреннего электроснабжения Нежилого помещения, характеристики которого соответствуют назначению Нежилого помещения, указанного в Проектной документации Дома, прошедшей государственную экспертизу;
- установлены системы отопления Нежилого помещения согласно проекту;
- установлены стояки горячего и холодного водоснабжения и канализации согласно проекту;
- отделка стен согласно проекта;
- произведена цементно-песчаная стяжка полов согласно проекту;
- произведена разделка рустов плит перекрытий.

В обязанности Застройщика не входит заключение договоров с энергоснабжающей организацией на обеспечение Нежилого помещения электроснабжением.

Участник долевого строительства обязан от своего имени и за свой счет подготовить документацию в полном объеме для заключения договора на постоянное электроснабжение с энергоснабжающей организацией и самостоятельно заключить указанный договор.

В случае необходимости изменения назначения Нежилого помещения, изменения мощности электроснабжения Нежилого помещения и / или других характеристик Нежилого помещения Участник долевого строительства обязан самостоятельно, своими силами и за свой счет:

- разработать необходимый проект,
- согласовать указанный проект с органами государственной власти и власти Санкт-Петербурга, в том числе с органами Санитарно-эпидемиологического надзора и УГПС УВД Санкт-Петербурга и Ленинградской области;
- выполнить переустройство и / или переоборудование Нежилого помещения;
- обеспечить проведение сертификации энергооборудования,
- получить акт-допуск (разрешение на допуск) на энергооборудование в МТУ Ростехнадзора по СЗФО;
- заключить договор на постоянное электроснабжение с энергоснабжающей организацией.

В случае самостоятельной замены Участником долевого строительства оконных конструкций, установленных в Нежилом помещении на момент его передачи Участнику долевого строительства, на оконные конструкции, не обеспечивающие постоянного притока воздуха (инфилтратацию), Застройщик не несет ответственности за нарушение условий вентиляции Нежилого помещения по СНИПу, которое приводит к повышению влажности Нежилого помещения и возможному появлению грибка.

Застройщик

АО «Строительный трест»
Генеральный директор

Участник долевого строительства

ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.»
Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»
Генеральный директор

_____ **М.В. БОРОДАТОВА**

_____ **РЕЗВОВ Е.Г.**

Кому: Закрытое акционерное общество
(наименование застройщика)
«Строительный трест»
(фамилия, имя, отчество – для граждан)
195271, Санкт-Петербург
полное наименование организации – для юридических лиц,
Кондратьевский пр., д. 62, корп. 4
его почтовый индекс и адрес)

**РАЗРЕШЕНИЕ
НА СТРОИТЕЛЬСТВО**

№ RU47504303 - 80/44

Администрация муниципального образования «Заневское сельское поселение»

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти,

Ленинградской области

или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации,

или органа местного самоуправления, осуществляющих

выдачу разрешения на строительство)

руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации,

разрешает строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта

(ненужное зачеркнуть)

капитального строительства

Жилой комплекс со встроено-пристроенными помещениями и встроенной

надземной автостоянкой

Площадь земельного участка в границах землеотвода – 17276 кв.м;

Общая площадь 74104.45 кв.м, в т.ч. общая площадь жилого дома – 64548.9 кв.м, площадь встроенно-пристроенных помещений – 824.62 кв.м, общая площадь автостоянок – 8730.94 кв.м

краткие проектные характеристики, описание этапа строительства,

Строительный объем – 273338.0 куб. м: в том числе строительный объем жилого дома – 247246.0, в т.ч. ниже отм. 0.00 – 2084.0 куб. м, строительный объем пристроенных помещений – 2500.0 куб.м, строительный объем автостоянок – 23592.0 куб.м

реконструкции, если разрешение выдается на этап строительства, реконструкции)

Общая площадь квартир – 50468.35 кв. м;

Количество квартир – 869 шт.;

Количество этажей – 28, в т.ч. подземный 1

расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район,

(полный адрес объекта капитального строительства

дер. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, строительная позиция №8 (Лот 8)

с указанием субъекта Российской Федерации, административного района и т.д. или строительный адрес)

Срок действия разрешения до **30 декабря 2019г.**