

**Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»**

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/23-253

от 27 января 2023 года

**Оценка справедливой стоимости объектов
недвижимости, входящих в состав активов Закрытого
паевого инвестиционного фонда недвижимости
«Сельскохозяйственный» под управлением
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Цели и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости объекта (объектов) оценки для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года
Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки	Дополнительное соглашение № 253 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
Дата проведения оценки:	27 января 2023 г.
Дата составления отчета:	27 января 2023 г.

г. Королёв МО, 2023 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку	5
1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку	8
1.3. Сведения о заказчике оценки	8
1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	9
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	9
1.7. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России	9
1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку	11
1.9. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата	13
1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	13
1.11. Методология определения справедливой стоимости	14
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	18
2.1. Общие положения	18
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	18
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	20
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	30
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	30
III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	31
3.1. Общие положения	31
3.2. Анализ рынка недвижимости	31
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	91
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных	91
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	93
5.1. Общие положения	93
5.2. Основные понятия оценки	93
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	94
5.4. Согласование результатов оценки	101
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	102
6.1. Выбор подходов и методов оценки	102
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	104
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	125
6.4. Согласование результатов оценки	125
VII. ВЫВОДЫ	126
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	127
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	129
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	316

**Генеральному директору
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости
«Сельскохозяйственный» под управлением
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
госпоже Борзовой Е.В.**

«27» января 2023 г.

Уважаемая Елена Валентиновна!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 253 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», в составе:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 2 200 +/- 133 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:893;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 1 071 +/-93 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:914;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 4 459 +/-189 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:927;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 745 +/-77 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:929.

Оценка проведена по состоянию на 27 января 2023 г.

ООО «Центр оценки инвестиций» отвечает требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Сотрудник, проводивший оценку, является действительным членом саморегулируемой организации оценщиков в соответствии с требованиями действующего законодательства, и отвечает требованиям, предъявляемым к оценщикам пунктом 1.7. Указания Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У.

Гражданская ответственность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ».

Анализ исходной информации, рыночных данных необходимых для оценки, а также соответствующие расчеты представлены в разделах настоящего отчета, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Указанный отчет об оценке выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14.04.2022г. (ФСО I, II, III, IV, V, VI), № 611 от 25.09.2014г. (ФСО №7), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

Итоговая величина справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов **Закрытого** паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

7 899 000

(Семь миллионов восемьсот девяносто девять тысяч) рублей,

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:14:0040108:893	2 200 +/- 133	3 667 000
2	50:14:0040108:914	1 071 +/- 93	2 100 000
3	50:14:0040108:927	4 459 +/- 189	1 752 000
4	50:14:0040108:929	745 +/- 77	380 000

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку**

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 253 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

1. Объекты оценки, включая права на объекты оценки.

Объектами оценки являются земельные участки, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Перечень и характеристики земельных участков, которые являются объектами оценки, представлены в табл. 1.

Таблица 1.**Перечень и характеристики земельных участков, которые являются объектами оценки**

№ п/п	Наименование объекта	Наличие коммуникаций	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 2 200 +/- 133 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:893	коммуникаций нет (по границе)	3 868 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 1 071 +/-93 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:914	коммуникаций нет (по границе)	1 981 000
3	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 4 459 +/-189 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:927	коммуникаций нет (по границе)	1 846 000
4	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 745 +/-77 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:929	коммуникаций нет (по границе)	358 000

Состав объектов оценки – отдельных частей объекты оценки не имеют.

Права на объекты оценки - право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Ограничения и обременения прав на объекты оценки, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки, представлены в табл. 2.

Таблица 2.**Данные об ограничениях и обременениях прав на объекты оценки**

№ п/п	Кадастровый номер	Доверительное управление	Аренда	Прочие обременения, ограничения, особые условия использования (залог, ипотека и т.д.)
1	50:14:0040108:893	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
2	50:14:0040108:914	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
3	50:14:0040108:927	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
4	50:14:0040108:929	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)

Объекты оценки не имеют других каких-либо зарегистрированных ограничений и обременений указанных прав, в том числе в виде залога, ипотеки и договоров аренды.

2. Цель оценки.

Цель оценки - предполагаемое использование результата оценки. Результатом оценки (итоговой стоимостью объектов оценки) является стоимость объектов, определенная на основе

профессионального суждения оценщика для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

3. Оценка проводится в соответствии:

- с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (последняя действующая редакция);
- с Федеральным законом от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (последняя действующая редакция).

4. Вид стоимости и предпосылки стоимости.

Вид стоимости - справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Указанный стандарт определяет понятие «справедливая стоимость» как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (п. 9 МСФО (IFRS) 13).

Стоимость определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.

Предпосылки стоимости:

- предполагается сделка с объектами оценки;
- участники сделки или пользователи объектов являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки – 27.01.2023 г.
- предполагаемое использование объектов – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование объектов оценки (п. 6 ФСО II, п. 17 ФСО II, п. 29 МСФО (IFRS) 13);
- характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.

Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит определению в соответствии с целями оценки (Указание Центрального Банка Российской Федерации N 3758-У от 25 августа 2015 года).

5. Дата оценки – 27.01.2023 г.

6. Специальные допущения, иные существенные допущения.

Специальные допущения – отсутствуют.

Иные существенные допущения - при оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся.

7. Ограничения оценки.

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в отчете об оценке.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки; оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные оценщиком при подготовке отчета и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении

объектов оценки после предоставления информации заказчиком, на основе которой проводилась оценка.

- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целью оценки.
- Все прогнозы, сделанные в отчете об оценке, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объектов оценки.
- Мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату определения стоимости объектов оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объектов.
- Ни заказчик, ни оценочная компания, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектам, указанной в данном отчете.
- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценочную компанию и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценочной компании или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке отчета об оценке.
- От оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объектов оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Все расчеты в рамках отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (используются округления).
- Определение стоимости объектов оценки предполагает, что текущее использование объектов оценки является их наиболее эффективным использованием.
- Объекты оценки не обладают какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в отчете об оценке, которые могут повлиять на его стоимость объектов.

8. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки.

Отчет об оценке может быть использован заказчиком:

- для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда;
- для совершения сделок с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд.

Для указанных целей отчет об оценке может быть использован в течение шести месяцев с даты оценки.

Ни заказчик, ни оценочная компания, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с оценочной компанией.

9. Форма составления отчета об оценке.

Отчет составляется в форме документа на бумажном носителе, либо в форме электронного документа (файла) в формате *.pdf, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью оценщика, подготовившего отчет об оценке, и усиленной квалифицированной электронной подписью единоличного исполнительного органа оценочной компании. В случае передачи заказчику

отчета об оценке в форме документа на бумажном носителе отчет об оценке предоставляется также в форме электронного документа (файла) в формате *.pdf.

10. Форма представления итоговой стоимости.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) должен быть представлен:

- в виде числа (являться результатом математического округления);
- валюта – рубль Российской Федерации.

11. Специфические требования к отчету об оценке.

Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки, наличие у оценщика непрерывного членства в саморегулируемой организации оценщиков в течение двух лет на дату оценки.

1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку

Общие сведения об оценщике	<p>Чужмаков Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».</p> <p>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.).</p> <p>Параметры документа о профессиональном образовании: Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», диплом о профессиональной переподготовке 772403000782, регистрационный номер 3442, дата выдачи 11.02.2016 г.</p> <p>Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 025682-1 от 22.07.2021 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 025683-2 от 22.07.2021 г.</p> <p>Стаж работы оценщиком с 2016 года.</p> <p>Заклучен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».</p>
Номер контактного телефона оценщика	+7 (495) 229 – 49 - 71
Почтовый адрес оценщика	141091, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110.
Адрес электронной почты оценщика	chuzhnikov@ramb-price.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	<p>Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 220005-035-000163 от 21.11.2022 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.</p>
Наименование саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	107023, г. Москва, ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж
Почтовый адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	115184, г. Москва, а/я 10.

1.3. Сведения о заказчике оценки

Организационно правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
-----------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Основной государственный регистрационный номер	1097746714317
Дата присвоения ОГРН	16.11.2009 г.
Место нахождения	115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36

1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Организационно правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Основной государственный регистрационный номер	1045003366550
Дата присвоения ОГРН	19.08.2004 г
Место нахождения	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019
Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица	Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 220005-035-000162 от 21.11.2022 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.

1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте (объектах) оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта (объектов) оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта (объектов) оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

Оценщик не имеет в отношении объекта (объектов) оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта (объектов) оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта (объектов) оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах

Для проведения настоящей оценки и подготовке настоящего отчета об оценке внешние организации и квалифицированные отраслевые специалисты не привлекались.

1.7. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России

[Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.](#)

Согласно статьи 15 Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать требования Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

По состоянию на дату оценки введены в действие следующие федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов

оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

7. Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 4 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

9. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

10. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

11. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

12. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

Применяемые стандарты.

Указанные выше федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы:

- первая группа – общие стандарты оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI, ФСО № 5), определяющие общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизе отчетов об оценке;
- вторая группа – специальные стандарты оценки (ФСО №№ 7-11), которые определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов

объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности).

В соответствии с федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденным приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. до момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Учитывая вид объекта (объектов) оценки и цели оценки, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
8. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

[Перечень методических рекомендаций по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России](#)

По состоянию на дату оценки указанные методические рекомендации отсутствуют (не разработаны и не утверждены), в связи с этим их использование в рамках настоящего отчета об оценке не представляется возможным (указанные методические рекомендации не использовались).

1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку

Основные допущения и ограничения, принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки, представлены в задании на оценку. Дополнительно к указанным в задании на оценку допущениям и ограничениям, при проведении настоящей оценки, были приняты следующие допущения и ограничения:

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объекта (объектов) оценки;
- оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения объекта (объектов) оценки. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 10 ФСО III в части сбора информации, достаточной для определения стоимости объекта (объектов) оценки оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки и иные ценообразующие факторы определялись на основании документов, предоставленных заказчиком;
- 24 февраля 2022 г. Президент РФ Владимир Путин принял решение о проведении специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР с дальнейшей демилитаризацией Украины, соответственно в условиях проведения специальной военной операции на территории ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областях, с дальнейшей демилитаризацией Украины, общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние указанных факторов на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния пандемии вируса COVID-19 и проведения специальной военной операции, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий пандемии и проведения специальной военной операции), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях последствий пандемии вируса COVID-19 и длительного (затяжного) проведения специальной военной операции, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем отчете, может существенно измениться;
- информации, предоставленной заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объекте (объектах) оценки и определить его (их) стоимость. Оцениваемые земельные участки имеют следующие основные характеристики и свойства, которые способны повлиять на существенное изменение их стоимости, а именно:
 - подлежащие оценке земельные участки относятся к категории земель - земли населенных пунктов;
 - вид разрешенного использования оцениваемых земельных участков – для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства;
 - существенных изменений по наличию коммуникаций на оцениваемых земельных участках не произошло - коммуникаций нет (электричество по границе);
 - оцениваемые земельные участки не застроены, на них отсутствуют капитальные строения с большими сроками службы, а также строения, имеющие большие величины распределенных нагрузок на подошвы фундаментов;
 - из проведенного правового анализа документов предоставленных заказчиком и его устных пояснений, оценщиком каких-либо ограничений по использованию объекта (объектов) оценки для освоения в целях вида разрешенного использования не выявлено;
 - состояние подъездных дорог до оцениваемых земельных участков оценивается как удовлетворительное – дорога до самых участков, подъезд машин и спецтехники обеспечен.

1.9. Итоговая стоимость объекта (объектов) оценки, ограничения и пределы применения полученного результата

Итоговая стоимость объекта (объектов) оценки и результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
1	50:14:0040108:893	не применяется	3 667 000	не использовался	3 667 000
2	50:14:0040108:914	не применяется	2 100 000	не использовался	2 100 000
3	50:14:0040108:927	не применяется	1 752 000	не использовался	1 752 000
4	50:14:0040108:929	не применяется	380 000	не использовался	380 000
Итого					7 899 000

* - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

Ограничения и пределы применения полученного результата (итоговой стоимости)

Результатом оценки (итоговой стоимостью объекта (объектов) оценки) является стоимость объекта (объектов), определенная на основе профессионального суждения оценщика для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта оценки оценщиком использовалась информация, полученная от заказчика (табл. 3), из правовых баз данных и рыночная информация.

Перечень используемых интернет-сайтов и других открытых источников информации, представлен по тексту настоящего отчета.

Процесс оценки - сбор и аналитическая оценка данных по объекту (объектам) оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости объекта (объектов) оценки.

При составлении отчета оценщик придерживался следующих принципов, согласно ФСО VI:

- в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;
- существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;
- отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Общее требование к использованию информации при проведении оценки - отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение (ст.11 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности»).

Документы, предоставленные заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников, использованные оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту (объектам) оценки. Документы и отраженную в них информацию, оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

1.11. Методология определения справедливой стоимости

Процесс оценки (федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»):

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта (объектов) оценки;
- составление отчета об оценке объекта (объектов) оценки (далее - отчет об оценке).

При определении справедливой стоимости необходимо руководствоваться положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Возможность использования Международных стандартов оценки подтверждена ст. 7 Гражданского кодекса РФ «Гражданское законодательство и нормы международного права», где указано, что «Общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются в соответствии с Конституцией Российской Федерации составной частью правовой системы Российской Федерации» и могут непосредственно применяться кроме случаев, когда из международного договора следует, что для его применения требуется издание внутригосударственного акта».

Согласно Указаниям Банка Центрального банка Российской Федерации (Банка России) от 25 августа 2015 года, №3758-у:

«Правила определения стоимости чистых активов должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации, в том числе настоящего Указания и иных нормативных актов Банка России», а именно:

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 217н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н «О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 («Официальный интернет-портал правовой информации" (www.pravo.gov.ru), 15 января 2015 года), с учетом требований настоящего Указания.»

«1.4 Стоимость активов, в том числе определенная на основании отчета оценщика (далее – отчет оценщика), составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.»

В соответствии с указанным ранее стандартом **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.**

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

1. Выяснение конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета) – описание объекта оценки.
2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.
3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.
4. Определение исходных данных для методов оценки.
5. Применение методов оценки.

1. Выяснение конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета).

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

13. Актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, может представлять собой следующее:

- (a) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив); или
- (b) группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).

14. Тот факт, является ли актив или обязательство отдельным активом или обязательством, группой активов, группой обязательств или группой активов и обязательств для целей признания или раскрытия информации, зависит от его единицы учета. Единица учета для актива или обязательства определяется в соответствии с тем МСФО, который требует или разрешает оценку справедливой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем стандарте.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);
- юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);
- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива устанавливает исходное условие оценки, используемое для оценки справедливой стоимости актива, как изложено ниже:

- лучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости посредством его использования в комбинации с другими активами как группы активов (при установке или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например, бизнес);
- наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости при его отдельном использовании. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его отдельном использовании, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства.

4. Определение исходных данных для методов оценки.

Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.

Примеры рынков, на которых исходные данные могут быть наблюдаемыми в отношении некоторых активов и обязательств (например, финансовые инструменты), включают следующее:

- валютные рынки. На валютном рынке цены закрытия рынка являются легкодоступными и обычно представляют справедливую стоимость. Примером такого рынка является Лондонская фондовая биржа.
- дилерские рынки. На дилерском рынке дилеры всегда готовы торговать (покупать или продавать за свой собственный счет), таким образом обеспечивая ликвидность, используя свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Как правило, цена покупателя и цена продавца (представляющие цену, по которой дилер желает купить, и цену, по которой дилер желает продать, соответственно) являются легкодоступными в большей степени, нежели цены закрытия рынка. Внебиржевые рынки (цены на которых публично сообщаются) являются дилерскими рынками. Дилерские рынки также существуют для других видов активов и обязательств, включая некоторые финансовые инструменты, товары и физические активы (например, используемое оборудование).
- посреднические рынки. На посредническом рынке брокеры стараются свести покупателей с продавцами, но не готовы торговать за свой собственный счет. Другими словами, брокеры не используют свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Брокер знает цены, предлагаемые и запрашиваемые соответствующими сторонами, но каждая из сторон, как правило, не знает ценовые требования другой стороны. Информация о ценах завершившихся операций иногда бывает доступной. Брокерские рынки имеют электронные коммуникационные сети, в которых сводятся заказы на покупку и продажу, а также рынки коммерческой и жилой недвижимости.
- рынки "от принципала к принципалу". На рынке "от принципала к принципалу" операции, как первоначальные, так и по перепродаже, осуществляются сторонами самостоятельно, без посредников. Информация о таких операциях может быть общедоступной лишь в небольшом объеме.

Иерархия исходных данных:

- исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
- исходные данные 2 Уровня - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.
- исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

Применительно к объектам недвижимости в качестве исходных данных стандартом предписывается использовать следующие данные 2 Уровня - цену за квадратный метр здания (множитель оценки), полученную на основе наблюдаемых рыночных данных, например, множителей, основанных на ценах, используемых в наблюдаемых операциях с сопоставимыми (то есть аналогичными) зданиями с аналогичным местонахождением.

5. Применение методов оценки.

При оценке справедливой стоимости необходимо использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход.

Рыночный подход. При рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Затратный подход. При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

Доходный подход. При использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм. Такие методы оценки включают, например, следующее:

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертон или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой

стоимости некоторых нематериальных активов.

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

При проведении настоящей оценки указанные этапы определения справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду объекта оценки.

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» первым этапом оценки справедливой стоимости является выяснение (описание) конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета). В указанном стандарте детализация процесса выяснения (описания) актива отсутствует.

В соответствии с положениями статьи 7 п. 10 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» в отчете об оценке должно содержаться точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки.

При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность описания объекта (объектов) оценки:

1. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки.
2. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки (за исключением описания имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки).
3. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки.
4. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки, существенно влияющих на его (их) стоимость.

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки

Для определения стоимости объекта (объектов) оценки оценщиком использовалась информация, полученная от заказчика и рыночная информация. Перечень документов и справочных материалов, полученных от заказчика в качестве исходных данных, представлен в табл. 3.

Таблица 3.

Перечень документов, полученных от заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	от 15.09.2020 года	копии
2	Договора купли продажи земельных участков	представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копии

Источник: 1. Данные заказчика.

Копии документов, указанных в табл. 3, представлены в Приложении 2 к настоящему отчету.

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения – при проведении настоящей оценки, в дополнение к указанным выше документам, использовались различные данные, полученные из широкого перечня источников, указанные данные и источники их получения (в виде соответствующих ссылок) указаны в соответствующих разделах настоящего отчета.

2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки

Общее описание объекта (объектов) оценки.

В настоящем отчете объектами оценки являются объекты недвижимости, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», в составе:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 2 200 +/- 133 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н

Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:893;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 1 071 +/-93 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:914;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 4 459 +/-189 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:927;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 745 +/-77 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:929.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

На дату проведения оценки, оцениваемые объекты недвижимости входят в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

В соответствии с положениями статьи 11 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта (объектов) оценки.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки представлены ранее в табл. 1.

Существующие ограничения (обременения) права, связанные с объектом (объектами) оценки.

В рамках настоящего отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект (объекты) правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора. Очевидно, что потенциальный покупатель планирует получать доход от приобретаемого имущества и ему важно знать, как повлияет обременение на величину этого дохода.

Объекты оценки имеют обременения в виде доверительного управления.

Доверительное управление имуществом возникает одновременно с общей долевой собственностью владельцев инвестиционных паев на имущество, составляющее паевой фонд, и является обременением, подлежащим государственной регистрации. Правовое регулирование доверительного управления как вида обременения осуществляется Гражданским кодексом РФ.

В соответствии со статьёй 1012 Гражданского кодекса по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему. Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

В соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам. Управляющая компания вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с

осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после наименования доверительного управляющего сделана пометка "Д.У." и указано название паевого инвестиционного фонда.

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объекта (объектов) оценки учитывается право собственности на объект (объекты) оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, в том числе свободными от обременений в виде залога, ипотеки и договоров аренды.

Для целей настоящей оценки обременение и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывался и приравнен к праву собственности по следующим причинам:

- а) в соответствии с п. 6 «Задания на оценку»;
- б) в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности ЗПИФ. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без обременения в виде доверительного управления и на праве собственности.

Другими словами, при продаже объекта, оцениваемое имущество будет передано новому собственнику без ограничений (обременений) прав, так как наличие обременения связано не с самим имуществом, а с его правообладателем.

В связи с данными фактами обременение (ограничение) права в виде доверительного управления и статуса общей долевой собственности оценщиком не учитывались.

Также, для целей настоящей оценки, обременения в виде залога, ипотеки и договоров аренды не учитывались по следующим причинам:

- а) в соответствии с п. 1 «Задания на оценку»;
- б) в связи с отсутствием у оценщика информации о данных обременениях.

2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки

В качестве основных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки, следует рассматривать документы, указанные в табл. 3.

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

Качество - это совокупность свойств недвижимого имущества, определяющих его пригодность удовлетворять предъявляемым, в соответствии с функциональным назначением, требованиям.

Свойство - объективная особенность объекта, проявляющаяся при его эксплуатации, управлении или пользовании.

Показатели качества характеризуют одно или несколько свойств недвижимости, при этом показатели могут иметь количественное выражение или описываться вербально.

При проведении настоящей оценки состав количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки определялся на основе представленного в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» перечня элементов сравнения, который необходимо использовать при реализации сравнительного подхода:

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

- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Указанные элементы сравнения так же можно использовать (в соответствии с положениями ФСО № 7) для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования. Указанные в перечне характеристики детализировались и дополнялись на основе дополнительного анализа справочной и специальной литературы.

Характеристики объекта (объектов) оценки по таким элементам сравнения как передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав описаны в разделе 2.1. и в дальнейшем не детализировались.

Анализ указанных в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» элементов сравнения показывает, что часть из них не связана непосредственно с объектом (объектами) оценки и зависит от внешних условий и факторов. К таким элементам сравнения можно отнести:

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

Данные элементы сравнения не детализировались и в перечень количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки не включались. Принимаемые при проведении дальнейших расчетов значения указанных характеристик представлены в разделе 1.8.

Так же не детализировались и не включались в перечень количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки следующие характеристики:

- состояние объектов капитального строительства;
- соотношение площади земельного участка и площади его застройки,

так как оцениваемые земельные участки являются незастроенными (на них отсутствуют улучшения).

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству.

Таким образом, при проведении настоящей оценки детализация количественных и качественных характеристик проводилась по следующим элементам сравнения:

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в части свойств земельного участка и иных характеристик;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

1. Вид использования и (или) зонирование.

Вид использования для объектов оценки, соответствует виду использования оцениваемых объектов недвижимости.

Зонирование территорий населенных пунктов определяет вид использования или разрешенное использование (вид разрешенного использования) земельных участков и иных объектов недвижимости в градостроительстве, т.е. использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом и ограничения на использование указанных объектов, а также сервитуты.

В рамках настоящего отчета под понятием «Вид использования и (или) зонирование» понимается категория объекта (земельного участка) и его разрешенное использование (вид разрешенного использования – ВРИ).

Вид разрешенного использования (ВРИ) — это установленное в публичном порядке допустимое функциональное использование земельного участка, а также существующих и возводимых на нем капитальных объектов.



Земли населенных пунктов могут иметь следующие виды разрешенного использования:

- индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) – участки для этого вида строительства располагаются только на землях населенных пунктов.
- ведение личного подсобного хозяйства (ЛПХ) – участки располагаются на землях сельскохозяйственного назначения и землях населенных пунктов.
- дачное строительство (ДНТ – дачное некоммерческое товарищество) – участки чаще всего располагаются на землях сельскохозяйственного назначения, но встречается и на землях населенных пунктов, имеющих соответствующий вид разрешенного использования «Для дачного строительства».

Земли с/х назначения могут иметь следующие виды разрешенного использования:

- ведение личного подсобного хозяйства (ЛПХ)
- дачное строительство (ДНТ)
- садоводство (СНТ – садовое некоммерческое товарищество, СНП – садовое некоммерческое партнерство) – участки размещаются исключительно на землях сельскохозяйственного назначения с соответствующим разрешенным использованием «Для ведения садоводства».

Особенности видов разрешенного использования земельных участков

Индивидуальное жилищное строительство

Участки под индивидуальное жилищное строительство могут находиться только на землях населенных пунктов. На земельных участках под ИЖС можно построить дом не выше трех этажей и получить регистрацию с конкретным адресом проживания – прописку.

Кроме того, к таким земельным участкам органы местного самоуправления обязаны провести все необходимые коммуникации и обеспечить доступ к социально значимым объектам (школы, детские сады, больницы и магазины).

Дачное некоммерческое товарищество, садовое некоммерческое товарищество, садовое некоммерческое партнерство

Этот вид разрешенного использования оптимален для строительства дачного или садового дома (как правило, небольшого). Такие участки располагаются как на землях населенных пунктов, так и на землях с/х назначения. Прописаться в такой недвижимости возможно.

Личное подсобное хозяйство

Строить дом на участке для ведения ЛПХ можно, если он находится на землях населенных пунктов. На таких участках можно строить дома не выше трех этажей и получить регистрацию. Если же участок располагается на земле с/х назначения, он предназначен только для с/х производства и построить свой дом там будет невозможно.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Категория объекта	Разрешенное использование объекта	Примечание
1	50:14:0040108:893	земли населенных пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства	ликвидный (основной) участок, предназначенный для ИЖС

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Категория объекта	Разрешенное использование объекта	Примечание
2	50:14:0040108:914	земли населенных пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства	ликвидный (основной) участок, предназначенный для ИЖС
3	50:14:0040108:927	земли населенных пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства	неликвидный (вспомогательный) участок, предназначенный для устройства внутренних проездов и дорог
4	50:14:0040108:929	земли населенных пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства	неликвидный (вспомогательный) участок, предназначенный для устройства внутренних проездов и дорог

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3.

2. Местоположение объекта (объектов).

Одним из основных факторов, определяющим стоимость объекта недвижимости так же, как и незастроенного земельного участка, является его местоположение.

При проведении настоящей оценки классификация характеристики местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Местоположение объекта (объектов) недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта (объектов) недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- типовая территориальная зона в пределах региона (областные, краевые центры; столицы республик; города Федерального значения – ТЗ № 1 «Центр региона»; населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью – ТЗ № 2 «Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра»; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ № 3 (Райцентры с развитой промышленностью); райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ № 4 «Райцентры сельскохозяйственных районов»; прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.) – ТЗ № 5 «Прочие населенные пункты»), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой ценовой зоны в пределах региона (для Московской области данный показатель определен в соответствии с данными, представленными в информационно – аналитическом бюллетене рынка недвижимости «RWAY» и включает в себя следующие ценовые зоны: «в пределах 15 км от МКАД», «в пределах от 16 до 30 км от МКАД», «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»);

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 6. Классификация типовых территориальных зон в пределах региона

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Центр региона	Областные, краевые центры; столицы республик; города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

- типовая территориальная зона в пределах города (центр города – ТЗ № 1; центры деловой активности – ТЗ № 2; зоны автомагистралей – ТЗ № 3; индивидуальные жилые дома – ТЗ № 4; высотная (многоквартирная) жилая застройка – ТЗ № 5; окраины города, промзоны – ТЗ № 6). В ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах города.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и соответствующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 7. Виды типовых территориальных зон (ТТЗ)

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
Центр города	Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны.	I
Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, объединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. основополагающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений.	III
Индивидуальные жилые дома	Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.	IV

Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы, жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.	V
Окраины города, промзоны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся также окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города.	VI

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

Кадастровый номер объекта	Адрес объекта
Все объекты, указанные в Задании на оценку	Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Северное п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3.

Местоположение объекта (объектов) оценки представлено на фрагментах карты Московской области (рис. 1 и рис. 2).

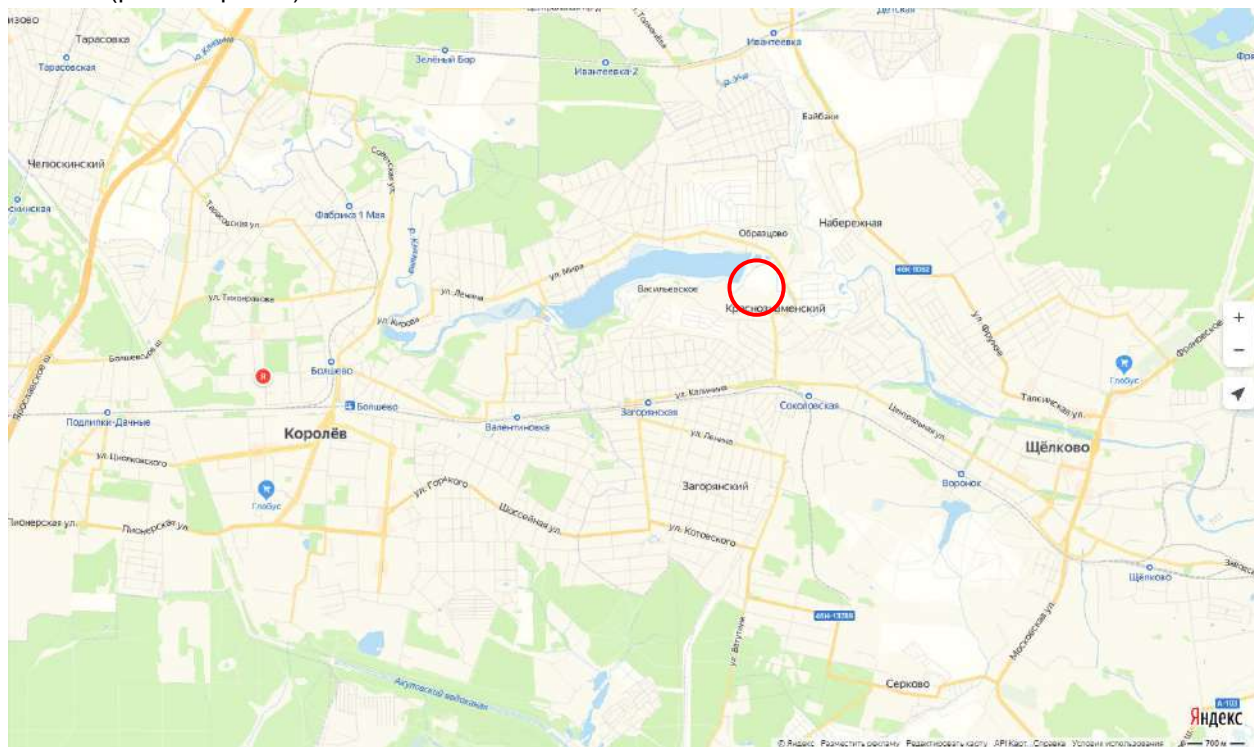


Рис. 1. Местоположение объектов оценки.

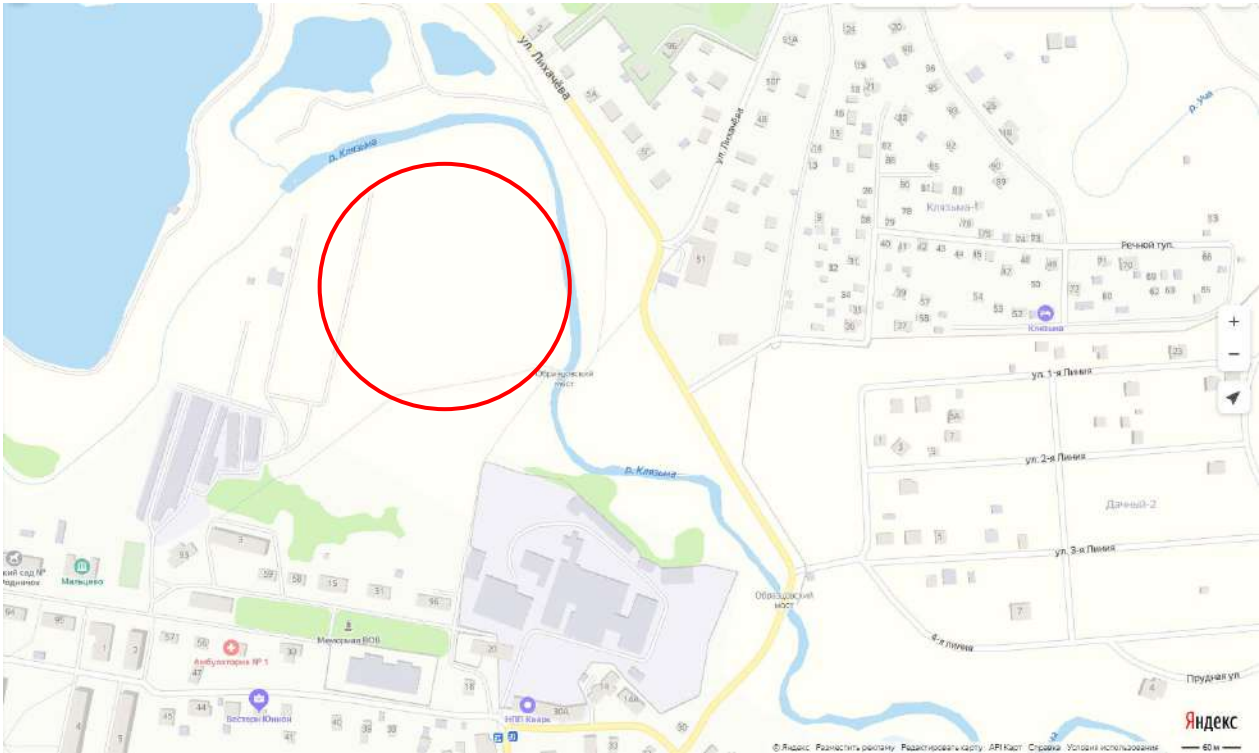


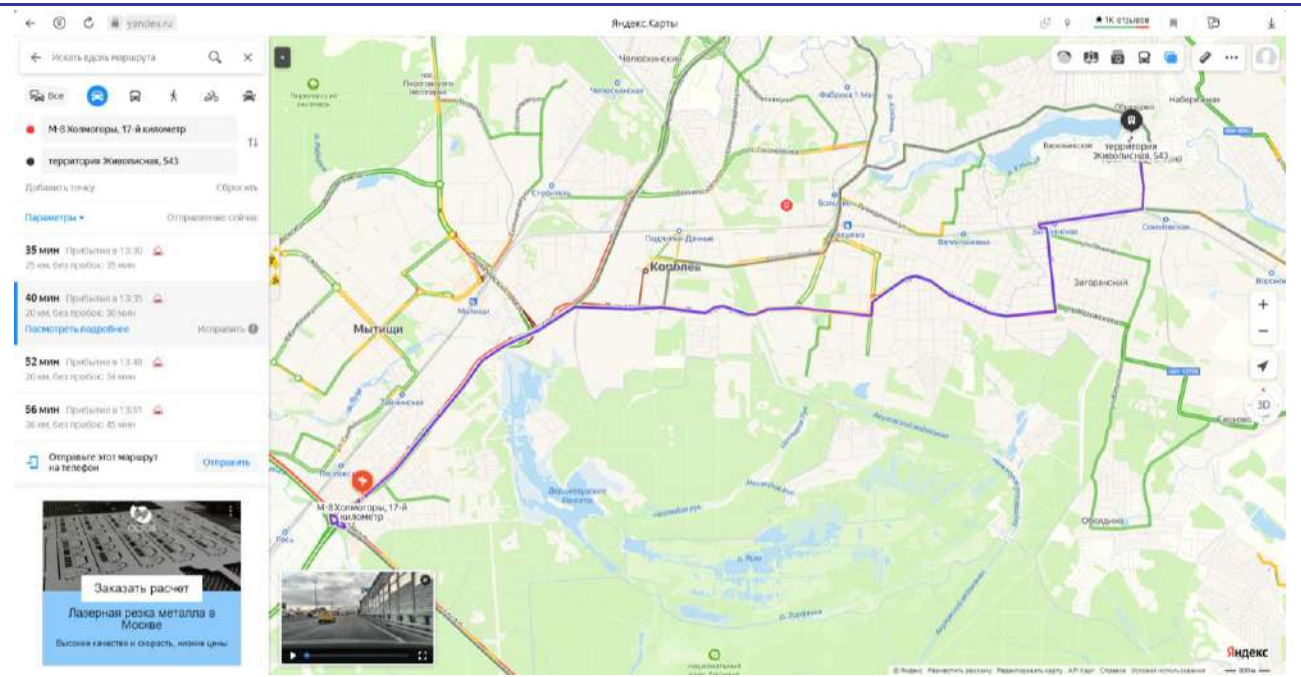
Рис. 2. Местоположение объектов оценки.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки			
Кадастровый номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая зона территориальная в пределах города	Удаление от МКАД*
Все объекты, указанные в Задании на оценку	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	ТЗ № 4	20 км по Ярославскому шоссе

Подтверждение информации



* - значение данного показателя определено с использованием сервиса «Яндекс.Карты», путем построения маршрута на автомобиле от местоположения объектов оценки до пересечения Ярославского шоссе с МКАД.

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3.

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

3. <https://maps.yandex.ru/>

3. Физические характеристики, в части свойств земельного участка и иных характеристик.

При проведении настоящей оценки учитывались следующие физические характеристики объекта (объектов) оценки:

- площадь;
- наличие коммуникаций;
- рельеф объекта;
- форма объекта.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки							
№ п/п	Кадастровый номер объекта	Площадь по документу, кв. м	Площадь для расчетов, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта	Примечание
1	50:14:0040108:893	2 200 +/- 133	2 200,0	электричество по границе (нет)	ровный		
2	50:14:0040108:914	1 071 +/- 93	1 071,0	электричество по границе (нет)	ровный		
3	50:14:0040108:927	4 459 +/- 189	4 459,0	электричество по границе (нет)	ровный		внутренние дороги и проезды
4	50:14:0040108:929	745 +/- 77	745,0	электричество по границе (нет)	ровный		внутренние дороги и проезды

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3.

2. <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>.

Результаты фотофиксации (осмотра) объекта (объектов) оценки представлены на фото 1-12.

Ввиду того, что границы оцениваемых земельных участков не вынесены на местности, в отчете представлены фотографии указанных объектов и смежных с ними земельных участков.



Фото 1. Общий вид объекта (объектов) оценки



Фото 2. Общий вид объекта (объектов) оценки



Фото 3. Общий вид объекта (объектов) оценки



Фото 4. Общий вид объекта (объектов) оценки



Фото 5. Общий вид объекта (объектов) оценки



Фото 6. Общий вид объекта (объектов) оценки



Фото 7. Общий вид объекта (объектов) оценки



Фото 8. Общий вид объекта (объектов) оценки



Фото 9. Общий вид объекта (объектов) оценки



Фото 10. Общий вид объекта (объектов) оценки



Фото 11. Общий вид объекта (объектов) оценки



Фото 12. Общий вид объекта (объектов) оценки



Фото 13. Общий вид объекта (объектов) оценки



Фото 14. Общий вид объекта (объектов) оценки

4. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все объекты, указанные в Задании на оценку	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3.

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Кадастровый (или условный) номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Все объекты, указанные в Задании на оценку	отсутствует

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3.

6. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии подъездных дорог к объектам оценки, сведения о наличии факторов, повышающих стоимость объектов, сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности (табл. 10, 11).

Таблица 10.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
Все объекты, указанные в Задании на оценку	в наличии	близость водоёма (р. Клязьма)	нет

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3. 2. Результаты осмотра.

Таблица 11.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки				
Кадастровый (или условный) номер	Обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием	Наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором	Наличие системы освещения территории	Наличие охраны территории
Все объекты, указанные в Задании на оценку	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	нет	нет	нет

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3. 2. Результаты осмотра.

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

По состоянию на дату проведения оценки, оцениваемые объекты используются как инвестиционные объекты – вложение денежных средств паевого инвестиционного фонда с целью получения в перспективе дохода от перепродажи или сдачи объектов в аренду.

2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки

При анализе прочих данных, представленных заказчиком, другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту (объектам) оценки, существенно влияющие на его (их) стоимость, не выявлены.

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

В соответствии с положениями статьи 7 п. 12 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;
- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Применительно к процессу определения справедливой стоимости при анализе рынка дополнительно решается задача определения исходных данных для методов оценки.

3.2. Анализ рынка недвижимости

3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок

В данном подразделе проводится анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Оцениваемые объекты непосредственно связаны с рынком земли. В общем случае, рынок земли представляет собой механизм, регулирующий отношение спроса и предложения на основе проведения операций по купле-продаже и аренде земельных участков.

Рынок недвижимости, в целом, и рынок земли, в частности, находится под непосредственным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность. Фактически рынок недвижимости повторяет тенденции развития экономики страны (региона) с определенным временным лагом. В общем случае можно выделить три основных состояния экономики страны (региона), а именно:

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

Экономический рост - это увеличение объема производства продукции в национальной экономике за определенный период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост.

Экстенсивный рост реализуется за счёт количественного увеличения ресурса, при этом средняя производительность труда существенно не изменяется.

Интенсивный рост реализуется за счет совершенствования и повышения качества систем управления, технологий, использования инноваций, модернизации производств и повышения качества человеческого капитала.

Стагнация - состояние экономики, характеризующееся застоем производства и торговли на протяжении длительного периода. Стагнация сопровождается увеличением численности безработных, снижением заработной платы и уровня жизни населения. Выражается в нулевых или незначительных темпах роста, неизменной структуре экономики, её невосприимчивости к нововведениям, научно-техническому прогрессу.

Экономический кризис характеризуется падением производства, происходящим в значительных масштабах. Вызывается внеэкономическими причинами и связан с нарушением нормального хода (экономического) воспроизводства под влиянием стихийных бедствий или политических действий (различных запретов, войн и т. п.). Следствием экономического кризиса является уменьшение реального валового национального продукта, массовые банкротства и безработица, снижение жизненного уровня населения.

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2021 г. представлены в табл. 12.

Таблица 12.
Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации
в период с 2007 г. по 2021 г.

Показатели	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.
ВВП	108,5	105,2	92,2	104,5	104,3	103,7	101,8	100,7	97,2	99,8	101,5	102,3	101,3	96,9	104,7
Индекс-дефлятор ВВП	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	109,1	105,4	107,5	108,2	103,6	105,2	108,0	103,4	100,1	116,4
Индекс потребительских цен, на конец периода	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9	108,4
Индекс промышленного производства	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1	102,1	102,9	102,3	97,9	105,3
Обрабатывающие производства	110,50	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60	100,1	100,1	102,6	103,6	101,3	105,0
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,30	110,80	101,40	88,70	123,00	95,20	105,80	103,50	103,00	104,8	101,2	100,4	104,0	101,3	99,1
Инвестиции в основной капитал	123,80	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	89,90	99,10	104,4	102,9	103,0	98,6	107,7
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	118,2	112,8	86,8	105,0	105,10	102,50	100,10	97,70	93,0	95,70	100,5	105,3	102,1	100,7	106,0
Ввод в действие жилых домов	120,95	104,74	93,45	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31	93,50	102,80	103,2	106,2	100,2	112,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10	99,993	103,4	104,3	98,0	103,1
Реальная заработная плата	117,2	111,5	96,5	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6	102,9	106,9	114,9	102,5	102,9
Среднемесячная номинальная заработная плата, руб.	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167	43 008	47 468	51 083	56 545
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	6,0	6,2	8,3	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5	5,2	4,8	4,7	5,8	4,8
Оборот розничной торговли	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80	101,3	102,9	104,5	96,8	107,3
Объем платных услуг населению	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70	101,4	102,5	104,8	85,2	117,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2	353,5	439,4	410,0	331,7	494,0
Импорт товаров, млрд. долл. США	199,8	267,1	167,3	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1	257,7	268,7	239,7	303,9
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	69,29	94,4	61,06	78,20	109,35	110,52	107,88	97,60	51,23	41,9	53,03	70,01	63,59	41,73	69,00

Источник: 1. <http://www.gks.ru> (https://gks.ru/bgd/regl/b21_01/Main.htm; https://gks.ru/bgd/regl/b22_01/Main.htm).

2. <http://global-finances.ru/tsena-nefti-marki-urals-po-godam/>.

В наиболее общем виде состояние экономики в ретроспективном периоде можно охарактеризовать следующим образом:

- период с 2007 г. по 2008 г. – экономический рост;
- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис;
- 2016 г. – экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2017 г. – стабилизация основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2018 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 2,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,3%;
- 2019 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 1,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается снижение инфляции, которая составила по итогам года 3,0%;
- 2020 г. – наблюдается ухудшение макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВП, снижение производственной активности, снижение ост инвестиций в основной капитал, отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,9%;
- 2021 г. – в целом наблюдается улучшение макроэкономических показателей, но при этом отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 8,4%.

2. Основные тенденции социально - экономического развития Российской Федерации по итогам ноября 2022 г. (данные за декабрь 2022 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

1. В ноябре, по оценке Минэкономразвития России, ВВП в годовом выражении замедлил снижение до -4,0% г/г после -4,5% г/г в октябре (за 11 месяцев 2022 г. снижение составило -2,1% г/г). К октябрю экономика выросла с исключением сезонности на +0,2% м/м SA, как и месяцем ранее.

2. В ноябре **рост промышленного производства** в месячном выражении составил +1,6% м/м (+0,0% м/м SA). В годовом выражении третий месяц продолжается замедление спада до -1,8% г/г после -2,6% г/г. По итогам 11 месяцев 2022 г. индекс промышленного производства показывает околонулевую динамику.

2.1 В обрабатывающих производствах в годовом выражении происходило постепенное замедление спада: -1,7% г/г после -2,4% г/г в октябре и -4,0% г/г в сентябре. В месячном выражении рост составил +2,0% м/м в ноябре, который сохраняется и при устранении фактора сезонности: +1,0% м/м SA. За 11 месяцев 2022 г. выпуск обрабатывающих производств составил -0,8% г/г, благодаря высокому росту в начале года.

Помимо них, в годовом и в месячном выражении растёт выпуск **электрооборудования**: +1,7% г/г после +0,2% г/г в октябре (+2,5% м/м после -0,9% м/м). Производство **компьютеров, электроники и оптики** в ноябре по сравнению с октябрём +6,0% м/м. За 11 месяцев 2022 г. выпуск компьютеров также показал рост (+4,0% г/г).

Среди **экспортно ориентированных отраслей** в ноябре улучшение месячной динамики отмечалось в **химическом комплексе** +1,3% м/м после +0,5% м/м в октябре. В годовом выражении темпы падения выпуска остались практически без изменений (-6,2% г/г). **Металлургическое производство** незначительно улучшило годовую динамику в ноябре -1,9% г/г после -2,4% г/г ранее. **Производство кокса и нефтепродуктов** незначительно сократило объём выпуска в ноябре, но в целом сохраняет околонулевую динамику (-1,0% г/г после +0,0% г/г в октябре).

2.2 В добывающей промышленности в ноябре по сравнению с октябрём наблюдается спад (-1,7% м/м после +3,2% м/м), что обусловлено сезонным фактором (+0,5% м/м SA). В годовом выражении отмечаем сокращение спада до -2,2% г/г после -2,7% г/г. Вместе с тем, за 11 месяцев 2022 г. добывающая промышленность показала рост +1,1% г/г.

3. Объём работ в строительстве в ноябре продолжил рост: +8,7% г/г после +9,6% г/г в октябре (за 11 месяцев 2022 г. +6,1% г/г).

4. В сельском хозяйстве рост замедлился до +1,6% г/г в ноябре после +4,2% г/г в октябре на фоне эффекта высокой базы 2021 г. из-за сдвига «вправо» уборочной кампании (за 11 месяцев 2022 г. рост составил +4,7% г/г).

5. В ноябре замедлилось снижение **грузооборота транспорта** (-5,7% г/г после -6,7% г/г в октябре, за 11 месяцев 2022 г. снижение на -2,4% г/г) на фоне улучшения динамики в **трубопроводном транспорте** (-9,6% г/г после -11,0% г/г в октябре) и в **железнодорожном транспорте** (-2,1% г/г после -3,4% г/г).

6. **Потребительский спрос** в ноябре продемонстрировал улучшение динамики, но сохранил отставание от прошлого года. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населения был на -4,8% г/г ниже уровня прошлого года (-6,7% г/г месяцем ранее).

Основное улучшение – за счёт ускоренного роста оборота **общественного питания**: +15,2% г/г после +8,3% г/г месяцем ранее. Объем **платных услуг населению** в ноябре увеличился на +2,0% г/г после +1,5% г/г в октябре. Снижение **оборота розничной торговли** замедлилось до -7,9% г/г после -10,0% г/г в октябре.

7. **Индекс потребительских цен** в ноябре составил +0,4 м/м, в пересчёте на годовые темпы роста +4,5% (по состоянию на 26 декабря 2022 г. цены выросли на 12,01% к декабрю 2021 г.).

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, снизился на -0,8% к предыдущему месяцу (снижались цены в пищевой промышленности, химии, деревообработке, готовых металлических изделиях). В годовом выражении в ноябре индекс цен производителей на +0,6% г/г выше уровня прошлого года.

В целом по **промышленности** снижение цен производителей в помесечном выражении замедлилось до -0,4% м/м после -2,5% м/м в октябре. В годовом выражении снижение цен составило -1,9% г/г после роста на +0,8% г/г в октябре.

8. **Ситуация на рынке труда в ноябре продолжает оставаться стабильной**. Уровень безработицы в ноябре снизился и достиг исторического минимума – 3,7% от рабочей силы (3,9% в октябре). В целом за 11 месяцев 2022 г. уровень безработицы составил 4,0%.

9. В октябре (по последним данным) рост заработных плат в **номинальном выражении** составил +13,1% г/г (+12,1% г/г в сентябре), в **реальном выражении** – впервые за шесть месяцев отмечается рост на +0,4% г/г после -1,4% г/г месяцем ранее. По итогам 10 месяцев 2022 г. номинальная заработная плата выросла на +12,7% г/г, реальная снизилась на -1,3% г/г.

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 3.

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	янв.22	2021
Экономическая активность																
ВВП	-2,1 ¹	-4,0 ¹	-4,5 ¹	-3,7	-4,4 ¹	-2,8 ¹	-3,8 ¹	-4,1	-5,1 ¹	-3,9 ¹	-3,3 ¹	3,5	1,5 ¹	4,0 ¹	5,8 ¹	4,7
Сельское хозяйство	4,7	1,6	4,2	6,2	6,7	9,1	0,8	2,5	2,1	2,2	3,2	1,9	3,0	1,1	0,8	-0,4
Строительство	6,1	8,7	9,6	6,7	5,8	7,4	6,6	3,5	0,1	3,6	7,9	4,5	5,9	5,0	1,6	6,0
Розничная торговля	-6,2	-7,9	-10,0	-9,4	-10,2	-9,1	-9,0	-9,8	-9,6	-10,1	-9,8	3,5	2,0	5,5	3,1	7,8
Оптовая торговля	-14,2	-18,7	-22,0	-22,4	-22,1	-20,2	-25,2	-15,2	-18,2	-15,3	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9
Платные услуги населению	3,4	2,0	1,5	1,3	1,1	3,5	1,6	0,0	1,5	1,2	0,9	7,8	4,0	8,2	11,5	16,7
Общественное питание	4,4	15,2	8,3	2,7	4,1	2,1	1,7	-2,1	-0,5	-3,2	-2,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7
Грузооборот транспорта	-2,4	-5,7	-6,7	-5,5	-7,1	-4,1	-5,2	-3,0	-5,8	-1,8	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	3,1	-	-	-	4,1	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7
Промышленное производство	-0,1	-1,8	-2,6	-1,3	-3,1	-0,1	-0,5	-2,5	-2,4	-2,4	-2,6	5,1	2,3	5,4	8,0	6,4
Добыча полезных ископаемых	1,1	-2,2	-2,7	0,0	-1,8	1,0	0,9	-1,2	1,4	-2,2	-2,8	7,3	6,6	7,4	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	-0,8	-1,7	-2,4	-2,0	-4,0	-0,8	-1,1	-3,8	-4,7	-3,5	-3,0	4,7	-0,7	6,2	10,0	7,3
Индекс потребительских цен	13,9	12,0	12,6	14,4	13,7	14,3	15,1	16,9	15,9	17,1	17,8	11,5	16,7	9,2	8,7	8,4
Рынок труда и доходы населения																
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,3 ³	-	0,4	-1,9	-1,4	-1,2	-3,2	-5,4	-3,2	-6,1	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	12,7 ³	-	13,1	12,2	12,1	12,9	11,4	10,6	12,2	10,0	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7 ²	-	-	-2,4	-	-	-	-1,9	-	-	-	-1,0	-	-	-	3,1
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7 ²	-	-	-3,4	-	-	-	-0,8	-	-	-	-1,2	-	-	-	3,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	-0,4	-0,7	-0,6	-1,0	-0,2	-0,5	-0,5	-0,5	-0,6	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6
млн чел.	74,9	75,1	75,0	75,1	74,9	75,5	75,0	74,9	74,9	74,9	74,9	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3
млн чел. (SA)	75,0	74,7	74,8	74,9	74,7	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	75,1	75,2	75,0	75,2	75,3	-

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- ноя.22	ноя.22	окт.22	III кв.22	сен.22	авг.22	июл.22	II кв.22	июн.22	май.22	апр.22	I кв.22	март.22	фев.22	янв.22	2021
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,2	-0,2	0,0	-0,5	0,5	0,1	0,6	0,3	0,4	0,9	1,0	0,6	1,3	1,1	1,6
млн чел.	72,0	72,4	72,1	72,2	72,0	72,6	72,1	71,9	72,0	71,9	71,9	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7
млн чел. (SA)	72,0	72,0	71,9	71,9	71,8	72,1	72,0	72,0	72,0	72,0	72,1	72,1	71,9	72,2	72,1	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-19,1	-15,1	-11,5	-14,1	-11,8	-14,9	-15,4	-20,2	-17,5	-20,0	-22,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0
млн чел.	3,0	2,7	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6
млн чел. (SA)	3,0	2,7	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,1	60,3	60,2	60,1	60,0	60,3	60,1	60,1	60,1	60,1	60,1	60,0	59,9	60,1	60,0	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	4,0	3,7	3,9	3,8	3,9	3,8	3,9	4,0	3,9	3,9	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8
	4,0	3,6	3,8	3,9	3,9	3,9	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0	4,3	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России² Данные за январь–сентябрь 2022 г.³ Данные за январь–октябрь 2022 г.

Рис. 3. Показатели деловой активности

Показатели промышленного производства

Показатели промышленного производства, в % к АПГ, представлены на рис. 4.

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- ноя.22	ноя.22	окт.22	III кв.22	сен.22	авг.22	июл.22	II кв.22	июн.22	май.22	апр.22	I кв.22	март.22	фев.22	янв.22	2021
Промышленное производство	-0,1	-1,8	-2,6	-1,3	-3,1	-0,1	-0,5	-2,5	-2,4	-2,4	-2,6	5,1	2,3	5,4	8,0	6,4
Добыча полезных ископаемых	1,1	-2,2	-2,7	0,0	-1,8	1,0	0,9	-1,2	1,4	-2,2	-2,8	7,3	6,6	7,4	7,8	4,2
добыча угля	-2,4	-0,9	-3,3	-3,7	-2,3	-2,2	-6,7	-3,6	0,1	-3,7	-7,3	-0,3	-4,4	2,2	2,8	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	0,9	-2,1	-3,4	-0,1	-2,2	1,0	1,0	-2,1	0,4	-2,9	-3,5	7,4	7,1	8,1	7,3	2,6
добыча металлических руд	-4,4	-6,5	-7,0	-7,7	-6,5	-7,5	-9,0	-3,2	-4,1	-4,3	-2,2	0,7	-1,2	1,0	1,9	1,1
добыча прочих полезных ископаемых	5,3	-4,0	10,0	4,6	-1,8	10,3	5,8	9,8	19,8	0,1	5,7	3,4	11,3	-8,0	7,6	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	8,1	0,9	2,4	6,6	5,4	5,0	9,7	9,2	6,1	7,5	5,1	20,0	14,3	17,2	22	9,0
Обрабатывающие производства	-0,8	-1,7	-2,4	-2,0	-4,0	-0,8	-1,1	-3,8	-4,7	-3,5	-3,0	4,7	-0,7	6,2	10,0	7,3
пищевая промышленность в т.ч.	0,5	0,8	0,2	-1,2	2,2	-2,2	-3,5	-1,0	-0,3	-0,9	-1,6	4,0	1,6	4,4	6,6	4,9
пищевые продукты	0,5	1,0	0,4	-1,3	1,8	-2,3	-3,6	-0,6	0,7	-0,6	-1,7	3,5	1,3	4,2	5,3	4,2
напитки	3,3	-1,2	0,3	1,3	4,1	1,5	-1,2	2,8	2,8	3,0	2,6	9,7	7,5	6,3	17,2	9,5
табачные изделия	-9,4	3,7	-4,9	-6,5	4,1	-12,2	-10,1	-22,7	-32,0	-21,9	-14,3	-4,9	-12,2	1,7	-2,9	2,3
лёгкая промышленность в т.ч.	-2,8	0,6	1,2	-2,9	-2,7	-1,8	-4,2	-6,7	-6,8	-4,8	-6,2	-1,1	-0,9	-2,8	0,7	11,0
текстильные изделия одежда	-9,7	-8,6	-9,5	-12,8	-12,6	-11,1	-14,6	-10,3	-12,0	-8,6	-10,2	-6,6	-8,8	-10,1	0,3	13,1
кожа и изделия из неё	1,3	8,7	11,9	3,9	5,6	2,9	3,2	-5,7	-4,9	-3,6	-6,2	0,1	2,3	-1,3	-1,2	7,6
деревособрабатывающий комплекс	-1,4	-4,7	-8,7	-3,4	-7,3	2,7	-5,4	-2,7	-2,3	-0,8	-4,5	6,3	5,4	6,9	7,0	16,6
в т.ч. обработка древесины и производство изделий из неё	-2,7	-8,2	-7,0	-7,2	-6,9	-6,6	-8,0	-3,1	-4,8	-4,3	-0,3	6,8	2,2	8,1	10,6	10,4
бумага и бумажные изделия	-11,6	-21,4	-19,7	-19,9	-19,8	-19,5	-20,4	-10,3	-14,5	-11,2	-5,3	2,9	-1,2	6,7	4,0	11,6
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	0,9	-0,5	-1,8	0,8	2,1	1,1	-0,9	-3,1	-1,5	-4,5	-3,4	7,0	0,2	7,6	13,3	10,2
производство кокса и нефтепродуктов	9,6	1,8	9,6	0,4	-2,6	2,4	1,6	16,3	10,3	15,1	23,9	17,0	16,1	13,9	19,4	7,7
	-0,6	-1,0	0,0	0,8	-0,1	-1,1	3,6	-5,5	-0,7	-5,5	-10,2	2,9	-5,1	5,5	8,9	3,6

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- ноябрь.22	ноябрь.22	октябрь.22	IIIкв.22	сентябрь.22	август.22	июль.22	IIкв.22	июнь.22	май.22	апрель.22	IIкв.22	март.22	февраль.22	январь.22	2021
химический комплекс	-0,6	-6,2	-6,1	-1,7	-1,9	-1,3	-1,8	-1,7	-3,7	-0,6	-0,8	5,9	5,6	9,1	3,4	6,5
в т.ч.																
химические вещества и химические продукты	-3,7	-5,7	-6,6	-4,6	-4,9	-4,3	-4,5	-6,9	-7,7	-5,6	-7,3	1,9	-1,9	5,3	2,6	6,8
лекарственные средства и медицинские материалы	14,3	-14,8	-8,5	14,4	11,9	14,3	17,5	25,7	15,8	30,0	31,7	24,1	41,7	28,5	2,3	13,9
резиновые и пластмассовые изделия	-0,8	-1,2	-2,1	-3,7	-1,5	-2,5	-7,1	-3,9	-4,0	-6,2	-1,6	7,0	5,7	8,3	7,3	10,7
производство прочей неметаллической минеральной продукции	0,9	-3,6	-5,5	-1,7	-4,1	-0,7	-0,4	2,2	1,9	1,4	3,5	11,2	8,1	13,6	12,7	9,2
металлургический комплекс	1,2	2,5	-0,7	3,0	-3,1	7,0	6,3	-3,7	-8,8	-4,5	3,0	4,6	0,5	0,9	17,1	3,7
в т.ч.																
металлургия	-0,1	-1,9	-2,4	0,1	-2,4	4,1	-1,3	-1,9	-6,0	-2,2	2,8	3,2	1,9	3,9	4	1,9
готовые металлургические изделия	5,2	15,9	4,7	12,1	-5,4	16,0	29,8	-9,3	-17,5	-11,5	3,8	9,1	-3,8	-8,2	57,5	9,4
машиностроительный комплекс	-7,0	-6,5	-7,0	-12,4	-14,8	-8,2	-12,9	-10,6	-13,2	-7,9	-9,9	3,1	-7,5	9,3	14,6	11,5
в т.ч.																
компьютеры, электроника, оптика	4,0	-9,5	18,3	-0,1	3,0	-0,9	-3,2	5,2	-12,2	28,4	8,1	10,3	12,8	1,8	16,8	9,5
электроснабжение, машины и оборудование, не вкл. в другие группы	-3,1	1,7	0,2	-4,4	-4,5	0,9	-9,5	-7,6	-3,4	-10,9	-8,8	-0,1	-9,6	1,6	12,8	7,4
автомобильная промышленность, прочие транспортные средства и оборудование	2,9	-5,3	-6,6	-3,7	-6,8	9,1	-12,7	2,8	-3,9	0,6	11,2	18,9	13,8	19,1	26,5	16,9
аэрокосмическая промышленность, прочие транспортные средства и оборудование	-44,4	-52,5	-45,2	-51,4	-51,8	-42,9	-58,1	-62,9	-62,2	-65,8	-61,2	-14,4	-45,5	1,6	15	14,7
прочие производства	-2,0	16,5	-8,3	-8,2	-16,1	-7,2	2,4	-2,8	3,9	-7,8	-5,9	-0,1	-12,8	16,6	7,5	10,0
прочие производства в т.ч.	-3,7	-7,1	-5,5	-10,7	-16,2	-7,9	-6,6	1,4	-0,9	-1,1	0,6	4,5	-4,0	5,7	12,3	4,4
в т.ч.																
мебель	-1,0	1,1	-4,2	-9,1	-6,2	-10,7	-10,5	1,2	-7,8	2,3	3,3	8,6	5,6	16,8	2,0	17,7
прочие готовые изделия	-2,8	-5,4	-7,3	-9,2	-6,4	-8,8	-12,8	-1,1	-0,5	-8,1	-3,4	9,1	6,2	7,3	14,6	7,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	-4,4	-9,2	-5,6	-11,3	-20,0	-7,2	-4,8	1,8	0,6	-0,7	0,6	2,9	-7,8	4,4	14,2	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,1	1,5	-2,4	-0,2	-1,5	1,6	-0,5	2,1	-0,2	4,3	2,1	-0,7	1,4	-4,8	1,1	7,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-6,2	-10,7	-7,4	-10,4	-7,5	-9,0	-14,9	-9,2	-15,7	-4,2	-7,5	4,4	8,3	4,8	-0,3	17,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 4. Показатели промышленного производства, в % к АПГ

Показатели промышленного производства, в % к/м, представлены на рис. 5.

в % к предыдущему периоду	ноябрь.22	октябрь.22	сентябрь.22	август.22	июль.22	июнь.22	май.22	апрель.22	март.22	февраль.22	январь.22
Промышленное производство	1,6	5,3	0,5	1,8	1,8	2,1	-2,1	-8,4	10,1	-2,7	-20,8
Добыча полезных ископаемых	-1,7	3,2	-1,1	0,7	0,8	1,7	2,5	-10,0	11,1	-7,0	-6,4
добыча угля	1,4	7,8	1,8	4,3	-2,3	-1,2	0,9	-8,0	4,5	-0,1	-7,1
добыча сырой нефти и природного газа	-1,0	3,6	-1,9	-0,2	2,6	-0,6	3,4	-10,9	10,0	-9,6	0,6
добыча металлических руд	-2,9	-2,2	-4,3	3,9	1,3	2,2	6,1	-4,9	10,3	-7,3	-5,1
добыча прочих полезных ископаемых	-26,4	9,9	-5,5	17,4	-20,6	56,8	-13,9	5,0	13,3	17,7	-23,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	3,3	-2,3	6,3	-2,2	-0,7	3,3	1,2	-11,1	23,4	5,2	-39,1
Обрабатывающие производства	2,0	4,9	0,8	2,2	2,8	5,0	-3,4	-5,8	10,4	2,6	-32,5
пищевая промышленность	-0,7	2,9	2,8	3,5	3,9	1,8	-2,5	-4,6	11,4	4,5	-17,5
в т.ч.											
пищевые продукты	-1,7	5,0	4,5	4,8	2,6	1,2	-3,5	-5,4	10,6	2,1	-16,3
напитки	4,2	-6,5	-6,2	-6,2	1,0	10,3	4,7	1,4	20,2	11,7	-26,7
табачные изделия	2,8	-6,5	-1,5	11,6	42,2	-15,7	-6,5	-8,9	-4,1	28,7	-9,0
текстильная промышленность	-0,1	3,9	1,6	7,7	-4,6	6,0	-11,7	-3,0	15,0	12,0	-21,2
в т.ч.											
текстильные изделия	-1,9	5,7	3,3	7,1	-4,1	0,5	-8,9	-4,2	12,1	3,7	-23,0
одежда	1,6	5,3	1,8	4,5	-2,0	9,1	-13,2	-0,2	15,3	13,1	-17,4
кожа и изделия из нее	-1,2	-3,5	-1,1	17,8	-12,7	7,7	-12,6	-8,5	19,9	25,0	-28,6
лесная промышленность	-2,1	0,3	0,0	1,8	-0,7	1,6	-6,2	-4,0	6,9	6,9	-15,6
в т.ч.											
обработка древесины и производство изделий из нее	-5,6	-3,1	-1,5	-0,4	-5,6	3,9	-11,4	-5,8	6,4	13,4	-15,8
бумага и бумажные изделия	-0,3	1,6	0,2	3,5	5,0	-0,1	-2,6	-4,1	4,7	-1,1	-11,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	1,3	4,8	3,3	1,9	-6,9	1,1	-4,1	1,0	15,9	16,2	-30,2
производство кокса и нефтепродуктов	-0,2	4,4	-4,2	-1,8	7,6	3,4	5,5	-9,5	0,8	-9,0	-0,1
химический комплекс	1,3	0,5	-0,8	3,8	-0,8	-1,3	-3,5	-8,5	6,1	5,6	-12,3
в т.ч.											
химические вещества и химические продукты	3,6	1,5	-2,0	2,1	1,0	-4,3	1,1	-9,2	3,5	-0,8	-5,5
лекарственные средства и медицинские материалы	-6,3	-3,3	4,1	8,2	-7,3	3,8	-19,5	-11,7	9,4	25,5	-35,1
резиновые и пластмассовые изделия	-1,3	-0,6	-0,2	6,7	-2,6	6,1	-8,7	-3,1	13,7	14,2	-20,2

в % к предыдущему периоду	ноя.22	окт.22	сен.22	авг.22	июл.22	июн.22	май22	апр.22	мар.22	фев.22	январ.22
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-16,7	-4,6	-6,0	2,4	0,8	11,0	10,4	4,3	18,3	11,7	-22,4
металлургический комплекс в т.ч.	3,6	4,1	0,2	-0,2	17,2	2,0	-2,9	-2,4	17,1	-2,9	-30,3
металлургия	-3,4	0,1	-2,8	6,0	10,9	1,9	-3,6	-2,6	10,0	2,1	-21,1
готовые металлические изделия	25,2	16,5	9,4	-19,2	36,7	2,3	-0,7	-1,7	39,1	-18,1	-58,6
машиностроительный комплекс в т.ч.	5,9	17,7	9,0	14,6	-12,8	23,3	-15,6	-9,5	18,9	19,7	-60,4
компьютеры, электроника, оптика	6,0	9,6	29,7	3,4	-1,2	-4,6	-1,3	-2,0	37,0	6,1	-68,7
электрооборудование	2,5	-0,9	9,1	7,6	-3,3	22,8	-13,3	-9,6	11,2	13,5	-48,3
машины и оборудование, не экл. в другие группировки	-1,3	-2,7	-8,0	20,7	-7,3	10,3	-23,1	2,3	19,2	17,5	-48,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-8,3	11,7	7,0	13,3	-1,9	28,2	-29,1	-30,5	-37,2	27,0	-31,2
прочие транспортные средства и оборудование	18,0	43,2	3,1	22,7	-33,1	48,1	-16,1	-10,0	37,1	29,2	-79,6
прочие производства в т.ч.	7,1	5,2	5,2	1,2	-9,8	11,0	-8,4	-6,4	19,5	16,9	-55,0
мебель	7,3	2,5	6,1	2,9	1,8	-2,2	-13,1	-5,1	2,8	25,6	-28,4
прочие готовые изделия	11,2	1,5	9,3	9,6	-10,4	13,0	-14,5	-8,7	7,9	19,6	-43,3
ремонт и монтаж машин и оборудования	6,4	6,3	4,4	-0,5	-12,3	13,6	-6,4	-8,3	25,1	14,6	-62,7
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	14,2	21,2	6,0	3,5	2,2	-13,2	-14,9	-16,9	4,5	-11,5	-0,9
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-1,8	-0,6	4,2	7,5	-6,8	-8,8	3,4	-5,6	11,2	5,6	-21,5

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Рис. 5. Показатели промышленного производства, в % м/м

Показатели кредитной активности и финансовых рынков

Показатели кредитной активности и финансовых рынков представлены на рис. 6.

	январ.22	ноя.22	окт.22	III кв.22	сен.22	авг.22	июл.22	II кв.22	июн.22	май.22	апр.22	I кв.22	мар.22	фев.22	январ.22	2021
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	80,0	66,7	71,9	76,2	68,6	75,9	84,2	80,6	90,2	80,0	71,0	90,5	91,3	93,7	86,4	69,1
Курс доллара (в среднем за период)	67,7	60,9	60,9	59,4	59,8	60,3	58,1	66,0	57,2	64,6	77,8	84,7	103,7	77,3	75,9	73,6
Ключевая ставка (на конец периода)	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	8,0	8,0	9,5	9,5	11,0	14,0	20,0	20,0	20,0	8,50	8,50
Процентные ставки (в % годовых)																
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)			9,1	9,0	8,8	8,5	9,8	11,5	9,7	12,0	12,9	11,2	13,2	10,5	9,8	7,8
По рублёвым жилищным кредитам			7,4	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7	6,4	6,2	7,7	8,0	8,1	8,1	7,9	7,5
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)			7,3	7,1	7,1	6,8	7,4	8,7	8,5	8,2	9,3	8,5	9,6	8,1	7,7	5,3
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)																
Кредит экономике	13,4	13,4	12,8	11,5	12,5	11,5	10,4	12,0	10,9	11,7	13,4	17,2	17,0	18,0	16,5	12,9
Кредиты организациям	12,7	15,4	14,7	11,9	13,8	12,1	9,8	10,5	10,0	10,1	11,2	14,3	14,8	15,1	13,1	9,6
Жилищные кредиты			16,5	17,0	16,8	16,6	17,6	20,8	18,3	20,8	23,4	27,1	27,1	27,3	26,9	25,7
Потребительские кредиты			3,4	5,1	4,3	5,0	6,0	9,3	7,0	9,1	12,0	18,4	15,5	20,0	19,6	14,3
Выдачи жилищных рублёвых кредитов (в % г/г)			-10,6	-2,3	8,6	4,3	-21,1	-63,7	-53,5	-67,7	-70,6	13,8	4,0	18,1	25,8	28,1

Рис. 6. Показатели кредитной активности и финансовых рынков

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
(https://www.economy.gov.ru/material/file/bfadaecb1907cb4fb000e64d42f8e6b5/2022_12_28.pdf)

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

О динамике промышленного производства октября 2022 года

В октябре рост промышленного производства отмечался в большинстве отраслей. В целом рост в промышленности составил +5,3% м/м относительно сентября после +0,5% м/м ранее. В годовом выражении наблюдалось замедление спада до -2,6% г/г после -3,1% г/г месяцем ранее, несмотря на высокую базу прошлого года.

Выпуск обрабатывающей промышленности по итогам октября составил +4,9% м/м после +0,8% м/м в сентябре. В годовом выражении обрабатывающие производства также продемонстрировали сокращение спада до -2,4% г/г после -4,0% г/г в предыдущем месяце.

Основным драйвером роста выступил машиностроительный комплекс: +17,7% м/м после +9,0% м/м месяцем ранее за счёт увеличения выпуска компьютерной и электронной техники как в месячном (+9,6% м/м), так и в годовом выражении (+18,3% г/г), а также за счёт роста производства прочих транспортных средств и оборудования (+43,2% м/м после +3,1% м/м ранее). В годовом выражении показатели машиностроения прошли пик спада и показывают улучшение темпов до -7,0% г/г после пика падения в -14,8% г/г в сентябре.

В октябре сохранилась положительная динамика в металлургическом комплексе – улучшилась

динамика в месячном (+4,1% м/м после +0,2% м/м в сентябре) и годовом выражении (-0,7% г/г после -3,1% г/г). Положительная динамика в металлургии была обеспечена восстановлением роста производства готовых металлических изделий (+16,5% м/м после +9,4% м/м ранее и +4,7% г/г после -5,4% г/г месяцем ранее).

Динамика **нефтепереработки** вернулась в положительную область – в месячном выражении рост на +4,4% м/м после падения на -4,2% в сентябре и околонулевой рост в годовом выражении после отрицательной динамики последних двух месяцев.

Химический комплекс показал сдержанный прирост в октябре (+0,5% м/м после -0,8% м/м в сентябре) при увеличении темпов спада к уровню прошлого года (-6,1% г/г после -1,9% г/г).

В **пищевой промышленности** рост сохраняется 5 месяц подряд: +2,9% м/м после +2,8% м/м в сентябре. Положительная динамика и в годовом выражении: +0,2% г/г и +2,2% г/г месяцем ранее.

Благоприятная динамика в октябре отмечалась и в **лёгкой промышленности**. В месячном выражении рост ускорился до +3,9% м/м после +1,8% м/м ранее, а в годовом – динамика показывает наилучшие значения в 2022 году (+1,2% г/г после -2,7% г/г в сентябре и -8,2% г/г на пике в апреле).

В **добывающей промышленности** наблюдалось увеличение темпов роста в месячном выражении (+3,2% м/м после -1,1% м/м) при снижении в годовом (-2,7% г/г после -1,8% г/г) в связи с ухудшением ситуации в добыче топливно-энергетических полезных ископаемых. При этом по сравнению с предыдущим месяцем наблюдается рост добычи угля (+7,8% м/м), сырой нефти и природного газа (+3,6% м/м), а также прочих полезных ископаемых (+9,9% м/м).

Показатели промышленного производства, в % к АППГ, представлены на рис. 7.

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- окт.22	окт.22	III кв.22	сен.22	авг.22	июл.22	II кв.22	июн.22	май.22	апр.22	I кв.22	мар.22	фев.22	янв.22	2021
Промышленное производство	0,1	-2,6	-1,3	-3,1	-0,1	-0,5	-2,5	-2,4	-2,4	-2,6	5,1	2,3	5,4	8,0	6,4
Добыча полезных ископаемых	1,4	-2,7	0,0	-1,8	1,0	0,9	-1,2	1,4	-2,2	-2,8	7,3	6,6	7,4	7,8	4,2
добыча угля	-2,6	-3,3	-3,7	-2,3	-2,2	-6,7	-3,6	0,1	-3,7	-7,3	-0,3	-4,4	2,2	2,8	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	1,2	-3,4	-0,1	-2,2	1,0	1,0	-2,1	0,4	-2,9	-3,5	7,4	7,1	8,1	7,3	2,6
добыча металлических руд	-4,2	-7,0	-7,7	-6,5	-7,5	-9,0	-3,2	-4,1	-4,3	-2,2	0,7	-1,2	1,0	1,9	1,1
добыча прочих полезных ископаемых	6,3	10,0	4,6	-1,8	10,3	5,8	9,8	19,8	0,1	5,7	3,4	11,3	-8,0	7,6	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	8,9	2,4	6,6	5,4	5,0	9,7	9,2	6,1	7,5	5,1	20,0	14,3	17,2	22	9,0
Обрабатывающие производства	-0,7	-2,4	-2,0	-4,0	-0,8	-1,1	-3,8	-4,7	-3,5	-3,0	4,7	-0,7	6,2	10,0	7,3
пищевая промышленность в т.ч.	0,4	0,2	-1,2	2,2	-2,2	-3,5	-1,0	-0,3	-0,9	-1,6	4,0	1,6	4,4	6,6	4,9
пищевые продукты	0,4	0,4	-1,3	1,8	-2,3	-3,6	-0,6	0,7	-0,6	-1,7	3,5	1,3	4,2	5,3	4,2
напитки	3,7	0,3	1,3	4,1	1,5	-1,2	2,8	2,8	3,0	2,6	9,7	7,5	6,3	17,2	9,5
табачные изделия	-10,7	-4,9	-6,5	4,1	-12,2	-10,1	-22,7	-32,0	-21,9	-14,3	-4,9	-12,2	1,7	-2,9	2,3
лёгкая промышленность в т.ч.	-3,2	1,2	-2,9	-2,7	-1,8	-4,2	-6,7	-6,8	-4,8	-8,2	-1,1	-0,9	-2,8	0,7	11,0
текстильные изделия одежда	-9,9	-9,5	-12,8	-12,6	-11,1	-14,6	-10,3	-12,0	-8,6	-10,2	-6,6	-8,8	-10,1	0,3	13,1
кожа и изделия из нее	0,5	11,9	3,9	5,6	2,9	3,2	-5,7	-4,9	-3,6	-8,2	0,1	2,3	-1,3	-1,2	7,6
	-1,1	-8,7	-3,4	-7,3	2,7	-5,4	-2,7	-2,3	-0,8	-4,5	6,3	5,4	6,9	7,0	16,6
деревообрабатывающий комплекс	-2,1	4,0	-7,2	-6,9	-6,6	-8,0	-3,1	-4,8	-4,3	-0,3	6,8	2,2	8,1	10,6	10,4
в т.ч. обработка древесины и производство изделий из нее	-10,6	-19,7	-19,9	-19,8	-19,5	-20,4	-10,3	-14,5	-11,2	-5,3	2,9	-1,2	6,7	4,0	11,6
бумага и бумажные изделия	1,0	-1,8	0,8	2,1	1,1	-0,9	-3,1	-1,5	-4,5	-3,4	7,0	0,2	7,6	13,3	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	10,5	9,8	0,4	-2,6	2,4	1,6	16,3	10,3	15,1	23,9	17,0	18,1	13,9	19,4	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	-0,5	0,0	0,8	-0,1	-1,1	3,6	-5,5	-0,7	-5,5	-10,2	2,9	-5,1	5,5	8,9	3,6

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- окт.22	окт.22	III кв.22	сентябрь.22	август.22	июль.22	II кв.22	июнь.22	май.22	апр.22	I кв.22	март.22	фев.22	январь.22	2021
химический комплекс	0,0	-6,1	-1,7	-1,9	-1,3	-1,8	-1,7	-3,7	-0,6	-0,8	5,9	5,6	9,1	3,4	8,5
в т.ч.															
химические вещества и химические продукты	-3,5	-6,6	-4,6	-4,9	-4,3	-4,5	-6,9	-7,7	-5,6	-7,3	1,9	-1,9	5,3	2,6	6,8
лекарственные средства и медицинские материалы	17,8	-8,5	14,4	11,9	14,3	17,5	25,7	15,8	30,0	31,7	24,1	41,7	28,5	2,3	13,9
резиновые и пластмассовые изделия	-0,7	-2,1	-3,7	-1,5	-2,5	-7,1	-3,9	-4,0	-6,2	-1,6	7,0	5,7	8,3	7,3	10,7
производство прочей неметаллической минеральной продукции	1,8	-5,5	-1,7	-4,1	-0,7	-0,4	2,2	1,9	1,4	3,5	11,2	8,1	13,6	12,7	9,2
металлургический комплекс	0,9	-0,7	3,0	-3,1	7,0	6,3	-3,7	-8,8	-4,5	3,0	4,6	0,5	0,9	17,1	3,7
в т.ч.															
металлургия	0,1	-2,4	0,1	-2,4	4,1	-1,3	-1,9	-6,0	-2,2	2,8	3,2	1,9	3,9	4	1,9
готовые металлургические изделия	3,6	4,7	12,1	-5,4	16,0	29,8	-9,3	-17,5	-11,5	3,8	9,1	-3,8	-8,2	57,5	9,4
машиностроительный комплекс	-7,1	-7,0	-12,4	-14,8	-8,2	-12,9	-10,6	-13,2	-7,9	-9,9	3,1	-7,5	9,3	14,6	11,5
в т.ч.															
компьютеры, электроника, оптика	6,3	18,3	-0,1	3,0	-0,9	-3,2	5,2	-12,2	28,4	6,1	10,3	12,8	1,8	16,8	9,5
электрооборудование, машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-3,6	0,2	-4,4	-4,5	0,9	-9,5	-7,6	-3,4	-10,9	-8,8	-0,1	-9,8	1,8	12,8	7,4
автотранспортные прицепы и полуприцепы	3,7	-6,6	-3,7	-6,8	9,1	-12,7	2,8	-3,9	0,6	11,2	18,9	13,8	19,1	26,5	16,9
прочие транспортные средства и оборудование	-43,5	-45,2	-51,4	-51,8	-42,9	-58,1	-62,9	-62,2	-65,8	-61,2	-14,4	-45,5	1,6	15	14,7
прочие производства	-4,6	-8,3	-8,2	-16,1	-7,2	2,4	-2,8	3,9	-7,8	-5,9	-0,1	-12,8	16,6	7,5	10,0
прочие производства	-3,3	-5,5	-10,7	-16,2	-7,9	-6,6	1,4	-0,9	-1,1	0,6	4,5	-4,0	6,7	12,3	4,4
в т.ч.															
мебель	-1,2	-4,2	-9,1	-6,2	-10,7	-10,5	1,2	-7,8	2,3	3,3	8,6	5,6	16,8	2,0	17,7
прочие готовые изделия	-2,5	-7,3	-9,2	-6,4	-8,8	-12,8	-1,1	-0,5	-8,1	-3,4	9,1	6,2	7,3	14,6	7,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	-3,8	-5,6	-11,3	-20,0	-7,2	-4,8	1,8	0,6	-0,7	0,6	2,9	-7,8	4,4	14,2	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,0	-2,4	-0,2	-1,5	1,8	-0,5	2,1	-0,2	4,3	2,1	-0,7	1,4	-4,8	1,1	7,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-5,7	-7,4	-10,4	-7,5	-9,0	-14,9	-9,2	-15,7	-4,2	-7,5	4,4	8,3	4,8	-0,3	17,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 7. Показатели промышленного производства, в % к АППГ

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
https://www.economy.gov.ru/material/file/54dee93aa8eb484d64fb6b433141fc3c/2022_11_23.pdf

Показатели промышленного производства, в % м/м, представлены на рис. 8.

в % к предыдущему периоду	окт.22	сентябрь.22	август.22	июль.22	июнь.22	май.22	апр.22	март.22	фев.22	январь.22
Промышленное производство	5,3	0,6	1,8	1,8	2,1	-2,1	-8,4	10,1	-2,7	-20,8
Добыча полезных ископаемых	3,2	-1,1	0,7	0,8	1,7	2,5	-10,0	11,1	-7,0	-6,4
добыча угля	7,8	1,8	4,3	-2,3	-1,2	0,9	-8,0	4,5	-0,1	-7,1
добыча сырой нефти и природного газа	3,6	-1,9	-0,2	2,6	-0,6	3,4	-10,9	10,0	-9,6	0,6
добыча металлических руд	-2,2	-4,3	3,9	1,3	2,2	6,1	-4,9	10,3	-7,3	-5,1
добыча прочих полезных ископаемых	9,9	-5,5	17,4	-20,6	56,8	-13,9	5,0	13,3	17,7	-23,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-2,3	6,3	-2,2	-0,7	3,3	1,2	-11,1	23,4	5,2	-39,1
Обрабатывающие производства	4,9	0,8	2,2	2,8	5,0	-3,4	-5,8	10,4	2,6	-32,5
пищевая промышленность	2,9	2,8	3,5	3,9	1,8	-2,5	-4,6	11,4	4,5	-17,5
в т.ч.										
пищевые продукты	5,0	4,5	4,8	2,6	1,2	-3,5	-5,4	10,6	2,1	-18,3
напитки	-6,5	-0,2	-6,2	1,0	10,3	4,7	1,4	20,2	11,7	-28,7
табачные изделия	-6,5	-1,5	11,6	42,2	-15,7	-6,5	-8,9	-4,1	28,7	-9,0
легкая промышленность	3,9	1,8	7,7	-4,6	6,0	-11,7	-3,0	15,0	12,0	-21,2
в т.ч.										
текстильные изделия	5,7	3,3	7,1	-4,1	0,5	-8,9	-4,2	12,1	3,7	-23,0
одежда	5,3	1,8	4,5	-2,0	9,1	-13,2	-0,2	15,3	13,1	-17,4
кожа и изделия из нее	-3,5	-1,1	17,8	-12,7	7,7	-12,6	-8,5	19,9	25,0	-28,6
деревообрабатывающий комплекс	0,3	0,0	1,8	-0,7	1,6	-6,2	-4,0	6,9	6,9	-15,6
в т.ч.										
обработка древесины и производство изделий из нее	-3,1	-1,5	-0,4	-5,8	3,9	-11,4	-5,8	6,4	13,4	-15,8
бумага и бумажные изделия	1,6	0,2	3,5	5,0	-0,1	-2,6	-4,1	4,7	-1,1	-11,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	4,8	3,3	1,9	-6,9	1,1	-4,1	1,0	15,9	16,2	-30,2
производство кокса и нефтепродуктов	4,4	-4,2	-1,8	7,6	3,4	5,5	-9,5	0,8	-9,0	-0,1
химический комплекс	0,6	-0,8	3,8	-0,8	-1,3	-3,5	-8,5	6,1	5,6	-12,3
в т.ч.										
химические вещества и химические продукты	1,5	-2,0	2,1	1,0	-4,3	1,1	-9,2	3,5	-0,8	-5,5
лекарственные средства и медицинские материалы	-3,3	4,1	8,2	-7,3	3,8	-19,5	-11,7	9,4	25,5	-35,1
резиновые и пластмассовые изделия	-0,6	-0,2	6,7	-2,6	6,1	-8,7	-3,1	13,7	14,2	-20,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-4,6	-6,0	2,4	0,8	11,0	10,4	4,3	18,3	11,7	-22,4

в % к предыдущему периоду	окт.22	сен.22	авг.22	июл.22	июн.22	май22	апр.22	мар.22	фев.22	январ.22
металлургический комплекс	4,1	0,2	-0,2	17,2	2,0	-2,9	-2,4	17,1	-2,9	-30,3
в т.ч.										
металлургия	0,1	-2,8	6,0	10,9	1,9	-3,6	-2,6	10,0	2,1	-21,1
готовые металлические изделия	16,5	9,4	-19,2	36,7	2,3	-0,7	-1,7	39,1	-18,1	-58,6
машиностроительный комплекс	17,7	9,0	14,6	-12,8	23,3	-15,6	-9,5	18,9	19,7	-60,4
в т.ч.										
компьютеры, электроника, оптика	9,6	29,7	3,4	-1,2	-4,6	-1,3	-2,0	37,0	6,1	-68,7
электрооборудование	-0,9	9,1	7,6	-3,3	22,8	-13,3	-9,6	11,2	13,5	-48,3
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-2,7	-8,0	20,7	-7,3	10,3	-23,1	2,3	19,2	17,5	-48,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	11,7	7,0	13,3	-1,9	28,2	-29,1	-30,5	-37,2	27,0	-31,2
прочие транспортные средства и оборудование	43,2	3,1	22,7	-33,1	48,1	-16,1	-10,0	37,1	29,2	-79,6
прочие производства	5,2	5,2	1,2	-9,8	11,0	-8,4	-6,4	19,5	16,9	-55,0
в т.ч.										
мебель	2,5	6,1	2,9	1,8	-2,2	-13,1	-5,1	2,8	25,6	-28,4
прочие готовые изделия	1,5	9,3	9,6	-10,4	13,0	-14,5	-8,7	7,9	19,6	-43,3
ремонт и монтаж машин и оборудования	6,3	4,4	-0,5	-12,3	13,6	-6,4	-6,3	25,1	14,6	-62,7
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	21,2	6,0	3,5	2,2	-13,2	-14,9	-16,9	4,5	-11,5	-0,9
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-0,6	4,2	7,5	-8,8	-8,8	3,4	-5,6	11,2	5,6	-21,5

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 8. Показатели промышленного производства, в % м/м

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
https://www.economy.gov.ru/material/file/54dee93aa8eb484d64fb6b433141fc3c/2022_11_23.pdf

3. Социальное и экономическое положение Московской области по итогам ноября 2022 года (данные за декабрь 2022 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам ноября 2022 года представлены в табл. 13.

Таблица 13.
Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам ноября 2022 года

Наименование показателя	ноябрь 2022 г.	В % к		январь - ноябрь 2022 г. в % к январю - ноябрю 2021 г.	Справочно		январь - ноябрь 2021 г. в % к январю - ноябрю 2020 г.
		ноябрю 2021 года	октябрю 2022 г.		ноябрю 2020 г.	октябрю 2021 года	
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	92,7	107,2	98,4	132,4 ²⁾	102,3 ²⁾	126,2 ²⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей							
добыча полезных ископаемых	1502,7	116,3	74,8	132,3	124,1 ²⁾	92,6 ²⁾	107,5 ²⁾
обрабатывающие производства	369111,4	103,6	112,8	106,6	120,5 ²⁾	103,8 ²⁾	126,2 ²⁾
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	33856,0	111,9	115,7	104,2	101,8 ²⁾	107,6 ²⁾	111,7 ²⁾
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	11166,3	93,7	93,9	103,6	149,3 ²⁾	105,5 ²⁾	149,5 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	67240,8	88,5	105,4	118,3	85,8 ³⁾	120,4 ³⁾	90,2 ³⁾
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров ⁴⁾	444,0	122,6	39,4	151,4	19,7	30,4	127,2
Оборот розничной торговли, млн. рублей	256442,4	83,0	99,1	85,5	102,7	95,0	112,4
Оборот общественного питания, млн. рублей	13344,7	107,3	92,1	99,3	122,2	91,3	126,4
Объем платных услуг населению, млн. рублей	58729,4	97,0	101,4	103,3	111,3	103,5	120,2
Индекс потребительских цен, %	х	114,0	100,8	115,9	110,2	101,3	107,3
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	18180	62,2	94,5	27,8	21,0	82,9	76,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ⁵⁾							
номинальная, рублей	69878,1	109,3	102,1	110,4	110,0	101,7	110,1
реальная	х	95,4	101,7	95,1	100,4	104,0	102,9

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

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

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

⁴⁾ С учетом жилых домов, построенных и оформленных в собственность физических лиц на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

⁵⁾ Данные за октябрь 2022 г., октябрь 2022 г. к октябрю 2021 г., октябрь 2022 г. к сентябрю 2022 г., январь-октябрь 2022 г. к январю-октябрю 2021 г., октябрь 2021 г. к октябрю 2020 г., октябрь 2021 г. к сентябрю 2021 г., январь-октябрь 2021 г. к январю-октябрю 2020 г.

Источник: 1. <https://mosstat.gks.ru/folder/66241> (<https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20январе-ноябре%202022%20года».pdf>)

По итогам ретроспективного периода социально-экономическая обстановка региона характеризуется как разнонаправленная – отмечается как постепенный рост, так и снижение основных показателей характеризующих социально-экономическое положение.

4. Анализ тенденций рынка

Анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области

В общем случае рынок недвижимости практически в любом регионе может быть разделен на два базовых сегмента:

- сегмент строительных объектов;
- сегмент земли.

В базовом сегменте строительных объектов формируются локальные рынки (сегменты):

- жилой недвижимости;
- коммерческой (административно-офисной, торговой, складской, производственной) недвижимости;
- загородной недвижимости.

Необходимо отметить, что наличие земельного ресурса является необходимым условием создания и развития готовых объектов различного функционального назначения. Данное обстоятельство приводит к тому, что закономерности функционирования земельного сегмента рынка в регионе определяются характером функционирования сегмента готовых объектов жилой, коммерческой и загородной недвижимости. Именно развитие данных сегментов приводит к возникновению фактора полезности земельных участков, как способности удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени, а так же формирует предпосылки для выбора наиболее эффективного использования земельного участка, с точки зрения создания наиболее доходных улучшений.

В общем случае механизм взаимодействия сегментов рынка земли и строительных объектов включает несколько уровней.

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

На данном уровне происходит формирование базового ресурса земельного рынка – свободных земельных участков оформленных в частную собственность. Формирование свободных земельных участков происходит двумя путями:

- выкуп в собственность земельных участков находящихся в государственной (федеральной или муниципальной) собственности. Как правило, данный механизм формирования первичного земельного ресурса распространяется на земли категории «земли промышленности» и «земли поселений».
- преобразование долей участия в сельхоз предприятиях в объекты недвижимости – земельные участки. Как правило, данный механизм формирования первичного земельного ресурса распространяется на земли категории «земли сельскохозяйственного назначения».

Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с возможной категорией – «земли промышленности», «земли поселений» или «земли сельскохозяйственного назначения» (наиболее частый вариант) и видом разрешенного использования соответствующего фактически существовавшему на момент перевода из государственной собственности или выделения из состава сельхоз предприятия.

Потенциальный потребитель – девелоперские или «ленд»- девелоперские компании.

2. Второй уровень – рынок земельных участков с измененной категорией использования.

На данном уровне реализуются земли, законодательно разрешенные для создания готовых объектов различного функционального назначения. Базой для данного уровня являются земли, формируемые на первичном рынке. Переход земель из ресурса первого уровня в товарный продукт второго уровня связан с временными и финансовыми издержками, на изменение категории и разрешенного использования земель.

Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с целевой категорией и видом разрешенного использования.

Потенциальный потребитель – девелоперские или «ленд»- девелоперские компании.

3. Третий уровень – рынок объектов «ленд»-девелопмента.

На данном уровне реализуются «улучшенные» земли, законодательно разрешенные для создания готовых объектов различного функционального назначения. Под «улучшением» понимается проведение комплекса мероприятий ориентированных на повышение инвестиционной привлекательности земельных участков (проведение дополнительного межевания, оформление отдельных участков в собственность, получение ИРД на строительство, в ряде случаев подвод

коммуникаций).

Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с целевой категорией и видом разрешенного использования, а также дополнительными правоустанавливающими и разрешительными документами (в ряде случаев с техническими улучшениями в виде инженерных сетей или разрешений на подключение).

Потенциальный потребитель – девелоперские компании, а также не профильные, относительно рынка земли, потребители (как юридические, так и физические лица). Земельные участки данного уровня могут являться объектом массового спроса и иметь устойчивые закономерности ценообразования, определяемые соотношением спроса и предложения (наиболее типичная ситуация для земель с разрешенным использованием для ИЖС).

Исходя из категории и вида разрешенного использования, оцениваемые земельные участки могут быть отнесены к объектам, образующим в регионе рынок объектов «ленд»-девелопмента.

С учетом структуры взаимодействия сегментов рынка земли и готовых объектов, земельные участки, как объекты оценки, могут быть разделены на две группы:

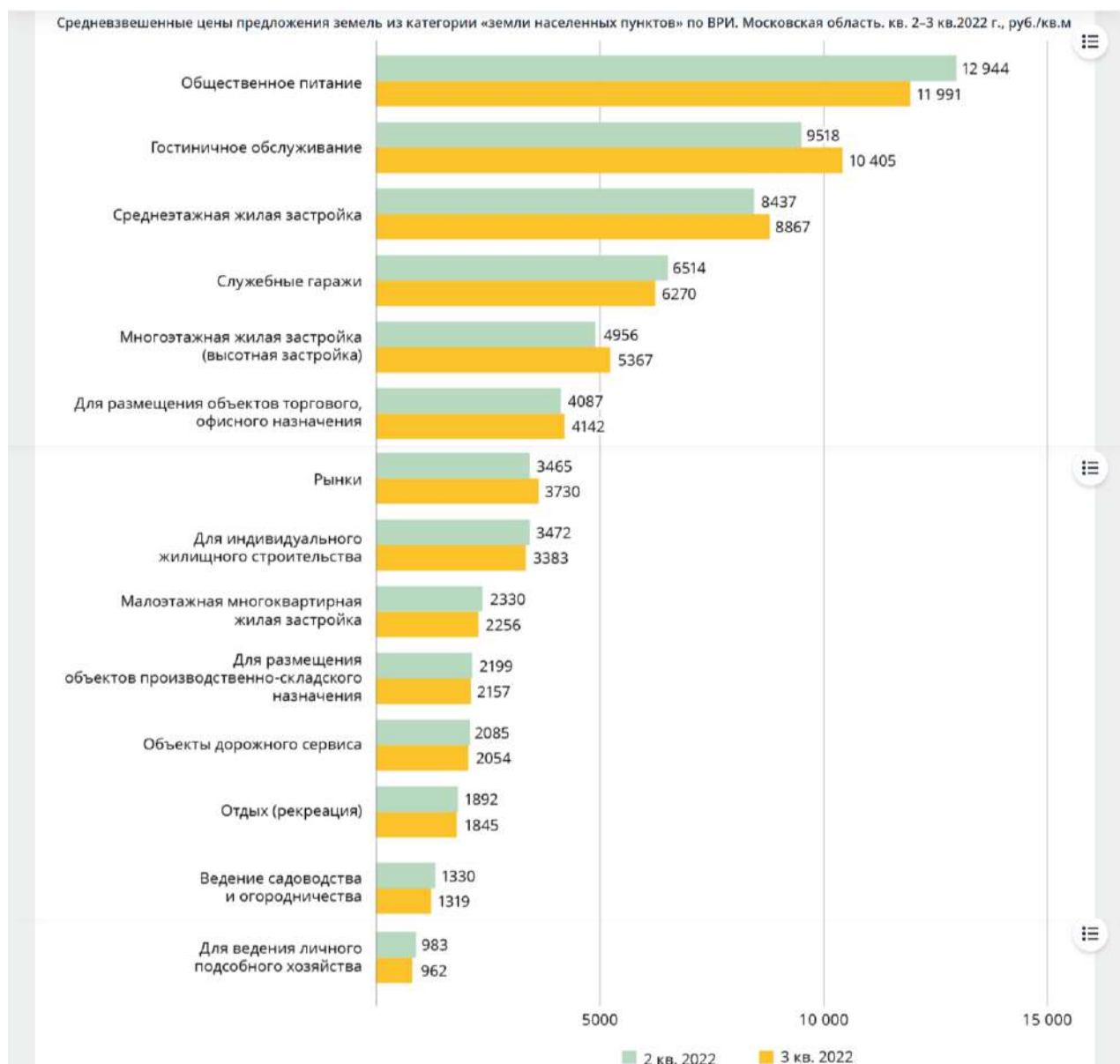
- первая группа – земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса (поток дохода возникает в результате реализации земельного участка конечному массовому потребителю непосредственно);
- вторая группа – земельные участки, предназначенные для реализации инвестиционных проектов (поток дохода возникает только в результате осуществления инвестиционного проекта за счет реализации улучшений конечному массовому потребителю).

В общем случае, оцениваемые земельные участки могут быть отнесены к первой группе – земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса (поток дохода возникает в результате реализации земельного участка конечному массовому потребителю непосредственно).

При проведении настоящей оценки анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области из состава земель «земли населенных пунктов» проводился на основе исследования рынка земель населенных пунктов в Московской области по итогам III квартала 2022 года (последние официально опубликованные данные), проведенного изданием «Бюллетень рынка недвижимости» и опубликованного на сайте – <https://analytics.brn.media/edition5801/article6137.html>.

Ввиду того, что использование материалов, представленных на указанном выше ресурсе, осуществляется по подписке (платно), то ниже приведено подтверждение (PrintScreen) опубликованного исследования.

Московская область. Обзор рынка земель населенных пунктов				
Цены предложения по ВРИ				
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ. Московская область. 3 кв. 2022 г., руб./кв.м				
Вид разрешенного использования	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенные цены	Динамика цен к прошлому периоду
Ведение садоводства и огородничества	52	22 634	1319	-1%
Для индивидуального жилищного строительства	23	99 501	3383	-3%
Для ведения личного подсобного хозяйства	33	12 488	962	-2%
Малотажная многоквартирная жилая застройка	1005	11 640	2256	-3%
Среднетажная жилая застройка	1070	27 837	8867	5%
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	922	27 930	5367	8%
Для размещения объектов торгового, офисного назначения	455	39 600	4142	1%
Рынки	2603	5450	3730	8%
Общественное питание	3200	39 474	11991	-7%
Гостиничное обслуживание	3042	16 682	10405	9%
Отдых (рекреация)	980	12 210	1845	-2%
Служебные гаражи	1648	8864	6270	-4%
Объекты дорожного сервиса	700	20 636	2054	-1%
Для размещения объектов производственно-складского назначения	155	16 688	2157	-2%



Цены предложения по муниципальным образованиям

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 3 кв. 2022 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
Богородский г.о.	734	2%	1126	7%	1049	-7%
Волоколамский г.о.	495	3%	594	2%	691	-2%
г.о. Балашиха	5273	-8%	3756	-4%	6138	3%
г.о. Бронницы	571	-6%	805	-3%	-	-
г.о. Воскресенск	519	5%	578	2%	470	0%
г.о. Долгопрудный	5509	-1%	6776	-5%	-	-
г.о. Домодедово	1535	-3%	1008	8%	1657	6%

г.о. Дубна	459	-8%	1402	3%	1269	7%
г.о. Егорьевск	375	2%	852	0,5%	426	12%
г.о. Жуковский	1663	6%	2112	-5%	-	-
г.о. Зарайск	157	-7%	386	4%	239	-9%
г.о. Истрин	2203	-8%	-	-	-	-
г.о. Истра	2952	5%	3562	-8%	1917	-8%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 3 кв. 2022 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Кашира	300	-13%	414	4%	348	7%
г.о. Клин	481	-8%	544	-7%	495	-1%
г.о. Королев	5842	-1%	6858	2%	-	-
г.о. Красноармейск	918	-2%	-	-	-	-
г.о. Красногорск	5300	1%	8938	-4%	6360	-7%
г.о. Лобня	2288	-9%	2976	9%	2244	-1%
г.о. Лосино-Петровский	-	-	1565	3%	-	-
г.о. Лотошино	-	-	372	2%	327	3%
г.о. Луховицы	-	-	604	-6%	326	-4%
г.о. Лыткарино	4063	-8%	4274	6%	-	-
г.о. Люберцы	5276	-5%	3130	-3%	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 3 кв. 2022 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Мытищи	4797	1%	6482	0%	3713	-2%
г.о. Озёры	279	-2%	703	-2%	451	6%
г.о. Павловский Посад	501	5%	1104	2%	564	6%
г.о. Подольск	3071	1%	3628	-2%	3619	-1%
г.о. Протвино	433	-5%	275	3%	846	-4%
г.о. Пущино	440	7%	411	-6%	215	9%
г.о. Серебряные Пруды	163	3%	358	7%	252	-1%
г.о. Серпухов	344	-8%	463	-8%	572	-6%
г.о. Солнечногорск	1723	-7%	2403	2%	1419	-3%
г.о. Ступино	580	2%	1105	4%	586	2%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 3 кв. 2022 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Фрязино	2060	-3%	1314	-5%	-	-
г.о. Химки	3844	5%	11 740	-2%	8237	3%
г.о. Черноголовка	-	-	704	-3%	606	9%
г.о. Чехов	762	9%	1205	-6%	920	-5%
г.о. Шатура	187	4%	176	25%	235	2%
г.о. Шаховская	202	12%	301	3%	234	3%
г.о. Щелково	812	-2%	976	2%	1338	7%
г.о. Электрогорск	588	3%	812	-1%	-	-
г.о. Электросталь	767	-3%	884	-8%	-	-
Дмитровский г.о.	539	4%	1131	-0.5%	793	-3%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 3 кв. 2022 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
Коломенский г.о.	618	-1%	629	4%	341	1%
Ленинский г.о.	3697	7%	2052	6%	3143	2%
Можайский г.о.	347	-5%	509	-2%	397	-2%
Наро-Фоминский г.о.	835	-8%	1624	-1%	980	1%
Одincuвский г.о.	2460	-6%	13 795	-3%	3663	-2%
Орехово-Зуевский г.о.	324	-1%	612	2%	425	4%
Пушкинский г.о.	3327	4%	2473	-2%	2367	-1%
Пушкинский г.о.	3327	4%	2473	-2%	2367	-1%
Раменский г.о.	690	1%	949	3%	1591	-1%
Рузский г.о.	934	-2%	765	-3%	835	-2%
Сергиево-Посадский г.о.	454	-1%	672	4%	639	-4%
Талдомский г.о.	411	6%	365	-3%	304	2%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 3 кв. 2022 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка		Среднеэтажная жилая застройка		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
Богородский г.о.	1900	-29%	-	-	6925	-4%
Волоколамский г.о.	-	-	1070	3%	-	-
г.о. Балашиха	-	-	-	-	18 755	4%
г.о. Бронницы	-	-	-	-	-	-
г.о. Воскресенск	-	-	-	-	-	-
г.о. Долгопрудный	-	-	-	-	-	-
г.о. Домодедово	-	-	-	-	1541	-7%
г.о. Дубна	-	-	-	-	-	-

г.о. Егорьевск	-	-	-	-	-	-
г.о. Жуковский	-	-	-	-	-	-
г.о. Зарайск	-	-	-	-	-	-
г.о. Ивантеевка	-	-	-	-	2083	-2%
г.о. Истра	3740	3%	-	-	5450	9%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 3 кв. 2022 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка		Среднеэтажная жилая застройка		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Кашира	-	-	-	-	-	-
г.о. Клин	-	-	-	-	-	-
г.о. Королев	-	-	-	-	-	-
г.о. Красноармейск	-	-	-	-	-	-
г.о. Красногорск	5981	8%	27 837	-3%	26 507	n/d
г.о. Лобня	-	-	-	-	-	-
г.о. Людино-Петровский	-	-	-	-	-	-

г.о. Лотошино	-	-	-	-	-	-
г.о. Лузовицы	-	-	-	-	-	-
г.о. Лыткарино	-	-	-	-	-	-
г.о. Люберцы	2324	-5%	8118	3%	6023	10%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 3 кв. 2022 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка		Среднеэтажная жилая застройка		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Мытищи	-	-	-	-	-	-
г.о. Озёры	-	-	-	-	-	-
г.о. Павловский Посад	-	-	-	-	-	-
г.о. Подольск	2563	-6%	-	-	-	-
г.о. Протвино	-	-	-	-	-	-
г.о. Пущино	-	-	-	-	-	-
г.о. Серебряные Пруды	-	-	-	-	-	-
г.о. Серпухов	-	-	-	-	-	-
г.о. Солнечногорск	1092	-13%	-	-	4998	3%
г.о. Ступино	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 3 кв. 2022 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка		Среднеэтажная жилая застройка		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Фрязино	-	-	-	-	-	-
г.о. Химки	-	-	17 808	1%	6324	-3%
г.о. Черноголовка	-	-	-	-	-	-
г.о. Чехов	-	-	-	-	-	-
г.о. Шатура	-	-	-	-	-	-
г.о. Шаховская	-	-	-	-	-	-
г.о. Щелково	-	-	-	-	5374	-11%
г.о. Электрогорск	-	-	-	-	-	-
г.о. Электросталь	-	-	-	-	-	-
Дмитровский г.о.	2538	5%	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 3 кв. 2022 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка		Среднеэтажная жилая застройка		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
Коломенский г.о.	-	-	-	-	-	-
Ленинский г.о.	4551	4%	12 582	14%	12 720	н/д
Можайский г.о.	-	-	-	-	-	-
Наро-Фоминский г.о.	1493	5%	-	-	-	-
Одинцовский г.о.	5920	-7%	-	-	18 054	-2%
Орехово-Зуевский г.о.	-	-	3917	-11%	-	-
Пушкинский г.о.	2797	-13%	-	-	19 400	-3%
Раменский г.о.	2046	-1%	-	-	3762	-2%
Рузский г.о.	-	-	-	-	-	-
Сергиево-Посадский г.о.	-	-	-	-	-	-
Талдомский г.о.	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 3 кв. 2022 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Для размещения объектов торгового, офисного назначения		Рынки		Общественное питание		Гостиничное обслуживание	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
Богородский г.о.	2975	5%	-	-	-	-	-	-
Волоколамский г.о.	1849	-3%	-	-	-	-	-	-
г.о. Балашиха	12 586	12%	-	-	-	-	-	-
г.о. Воскресенск	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Долгопрудный	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Домодедово	3329	7%	-	-	-	-	-	-
г.о. Дубна	5423	-9%	-	-	-	-	-	-
г.о. Егорьевск	6682	1%	-	-	-	-	-	-

г.о. Жуковский	16 295	-10%	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Истра	4961	2%	-	-	12 997	-5%	-	-	-
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 3 кв. 2022 г., руб./кв.м									
Муниципальное образование	Для размещения объектов торгового, офисного назначения		Рынки		Общественное питание		Гостиничное обслуживание		
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Кашира	-	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Клин	2320	-5%	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Котельники	-	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Красногорск	15 911	8%	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Лобня	5668	6%	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Лотошино	-	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Луковцы	6467	-3%	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Люберцы	6976	4%	4189	-4%	-	-	-	-	-
г.о. Мытищи	5136	17%	-	-	10 350	-10%	-	-	-
г.о. Павловский Посад	1512	-4%	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Подольск	4122	6%	-	-	-	-	-	-	-
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 3 кв. 2022 г., руб./кв.м									
Муниципальное образование	Для размещения объектов торгового, офисного назначения		Рынки		Общественное питание		Гостиничное обслуживание		
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Серпухов	7460	-4%	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Солнечногорск	3942	7%	5450	9%	3200	-13%	-	-	-
г.о. Ступино	-	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Химки	-	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Чехов	2333	-8%	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Щелково	-	-	-	-	12 687	12%	-	-	-
Дмитровский г.о.	4229	-11%	-	-	-	-	3042	-7%	-
Коломенский г.о.	5542	-1%	-	-	-	-	-	-	-
Ленинский г.о.	6458	2%	-	-	-	-	9597	-3%	-
Можайский г.о.	2521	4%	-	-	-	-	-	-	-
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 3 кв. 2022 г., руб./кв.м									
Муниципальное образование	Для размещения объектов торгового, офисного назначения		Рынки		Общественное питание		Гостиничное обслуживание		
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Динамика цен к прошлому периоду
Наро-Фоминский г.о.	2451	5%	-	-	10 215	3%	-	-	-
Одинцовский г.о.	10 201	-3%	-	-	39 474	0%	16 682	13%	-
Орехово-Зуевский г.о.	3481	-8%	-	-	-	-	-	-	-
Пушкинский г.о.	6126	-4%	-	-	-	-	-	-	-
Раменский г.о.	1210	-9%	4000	н/д	-	-	-	-	-
Рузский г.о.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Сергиево-Посадский г.о.	-	-	2603	12%	-	-	-	-
Талдомский г.о.	1050	-3%	-	-	-	-	-	-
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 3 кв. 2022 г., руб./кв.м								
Муниципальное образование	Отдых (рекреация)		Служебные гаражи		Объекты дорожного сервиса		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
Богородский г.о.	-	-	-	-	700	-4%	2230	-8%
Волоколамский г.о.	2565	16%	-	-	-	-	499	5%
г.о. Балашиха	1165	-8%	7035	-4%	-	-	5500	-3%
г.о. Воскресенск	-	-	1648	2%	-	-	585	3%
г.о. Долгопрудный	-	-	-	-	-	-	2699	2%
г.о. Домодедово	3825	-5%	-	-	-	-	1515	-5%
г.о. Дубна	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Егорьевск	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Жуковский	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Истра	-	-	-	-	-	-	2786	-1%
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 3 кв. 2022 г., руб./кв.м								
Муниципальное образование	Отдых (рекреация)		Служебные гаражи		Объекты дорожного сервиса		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Кашира	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Клин	-	-	-	-	-	-	19 053	-4%
г.о. Котельники	-	-	-	-	-	-	1 668 800	3%
г.о. Красногорск	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Лобня	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Лотошино	-	-	-	-	-	-	353	-4%
г.о. Луковцы	-	-	-	-	-	-	222	6%
г.о. Люберцы	-	-	-	-	2551	-4%	2723	-1%
г.о. Мытищи	1718	-3%	3880	-3%	-	-	2781	-1%
г.о. Павловский Посад	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Подольск	-	-	8864	-4%	-	-	2120	4%
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 3 кв. 2022 г., руб./кв.м								
Муниципальное образование	Отдых (рекреация)		Служебные гаражи		Объекты дорожного сервиса		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Серпухов	-	-	-	-	-	-	321	-2%
г.о. Солнечногорск	-	-	2806	-5%	4394	-2%	1213	3%
г.о. Ступино	-	-	2687	3%	-	-	607	1%
г.о. Химки	-	-	-	-	-	-	6259	-6%
г.о. Чехов	-	-	-	-	-	-	416	2%

г.о. Щёлково	-	-	-	-	4484	6%	1146	-7%
Дмитровский г.о.	-	-	3893	5%	-	-	1198	4%
Коломенский г.о.	-	-	-	-	-	-	499	3%
Ленинский г.о.	-	-	-	-	8711	-3%	4444	-2%
Можайский г.о.	-	-	-	-	-	-	284	5%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 3 кв. 2022 г., руб./кв.м								
Муниципальное образование	Отдых (рекреация)		Служебные гаражи		Объекты дорожного сервиса		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
Наро-Фоминский г.о.	-	-	-	-	-	-	1872	-3%
Одинцовский г.о.	12 210	4%	-	-	20 636	1%	6386	11%
Ореково-Зуевский г.о.	-	-	-	-	-	-	675	-7%
Пушкинский г.о.	-	-	-	-	-	-	3723	2%
Раменский г.о.	-	-	2971	-3%	-	-	1298	-2%
Русский г.о.	980	4%	-	-	5478	2%	1470	4%
Русский г.о.	980	4%	-	-	5478	2%	1470	4%
Сергиево-Посадский г.о.	7080	18%	-	-	-	-	-	-
Талдомский г.о.	-	-	-	-	-	-	-	-

Цены предложения по диапазонам площадей						
Диапазоны площадей, сот.	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
≤ 5	3126	-3%	3863	-3%	2309	-1%
> 5 ≤ 10	1470	1%	1816	3%	1437	2%
> 10 ≤ 15	1116	-2%	1927	-5%	1045	1%
> 15 ≤ 30	1239	-2%	4473	-3%	709	-5%
> 30 ≤ 50	3052	2%	10 119	2%	809	-1%
> 50 ≤ 100	2699	3%	14 670	-7%	780	-7%
> 100 ≤ 300	396	0%	5956	-2%	944	-4%
> 300 ≤ 500	926	-7%	2021	-11%	89	1%
> 500 ≤ 1000	586	3%	2229	-2%	-	-
> 1000	2127	-6%	909	3%	2466	-12%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 3 кв. 2022 г., руб./кв.м

Диапазоны площадей, сот.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка		Среднеэтажная жилая застройка		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
≤ 5	-	-	-	-	-	-
> 5 ≤ 10	2240	-22%	-	-	-	-
> 10 ≤ 15	4012	2%	-	-	6942	-2%
> 15 ≤ 30	8258	1%	-	-	16 934	-4%
> 30 ≤ 50	2624	-5%	17 808	1%	12 840	7%
> 50 ≤ 100	-	-	-	-	10 832	-1%
> 100 ≤ 300	3743	1%	14 408	-4%	8828	19%
> 300 ≤ 500	-	-	1070	-8%	9326	2%
> 500 ≤ 1000	2730	3%	12 582	14%	9885	80% ⁽¹⁾
> 1000	1005	-14%	8118	3%	4407	2%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 3 кв 2022 г., руб./кв.м

Диапазоны площадей, сот.	Для размещения объектов торгового, офисного назначения		Рынки		Общественное питание		Гостиничное обслуживание	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
≤ 5	9326	1%	5450	9%	-	-	9597	-3%
> 5 ≤ 10	8936	-1%	-	-	7750	-9%	-	-
> 10 ≤ 15	4981	6%	-	-	12 687	12%	-	-
> 15 ≤ 30	7484	5%	3383	2%	17 394	-3%	10 455	10%
> 30 ≤ 50	5336	9%	4000	н/д	-	-	-	-
> 50 ≤ 100	8304	5%	-	-	10 215	3%	-	-
> 100 ≤ 300	6703	1%	-	-	-	-	-	-
> 300 ≤ 500	3766	4%	-	-	-	-	-	-
> 500 ≤ 1000	3332	-2%	-	-	-	-	-	-
> 1000	1408	-4%	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 3 кв 2022 г., руб./кв.м

Диапазоны площадей, сот.	Отдых (рекреация)		Служебные гаражи		Объекты дорожного сервиса		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
≤ 5	-	-	3880	-3%	-	-	-	-
> 5 ≤ 10	-	-	3893	5%	6079	6%	2302	2%
> 10 ≤ 15	7080	18%	-	-	-	-	-	-
> 15 ≤ 30	2544	-5%	2286	-1%	6445	-2%	5084	-1%
> 30 ≤ 50	12 210	4%	-	-	-	-	3097	3%
> 50 ≤ 100	-	-	2806	-5%	4484	-6%	2405	-2%
> 100 ≤ 300	2665	16%	5787	-2%	10 527	-1%	1783	-3%
> 300 ≤ 500	-	-	-	-	2161	-2%	2040	0,4%

> 500 ≤ 1000	-	-	7035	-4%	-	-	2394	-5%
> 1000	1734	-3%	-	-	700	-4%	2197	-2%

Источник: 1. <https://analytics.bnn.media/edition5801/article6137.html>

Данные о показателях ликвидности (сроков экспозиции) для земельных участков, представленные на сайте <https://statirelt.ru>, приведены на рис. 9.

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2023 г.)

- типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов.

Итоги расчетов Statirelt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал¹

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ² , мес.	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	3	11	7	5	7	9
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	4	13	8	6	8	10
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	7	22	13	10	13	17
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), и склочная земля для дачного строительства и для садоводства	8	19	12	9	12	16

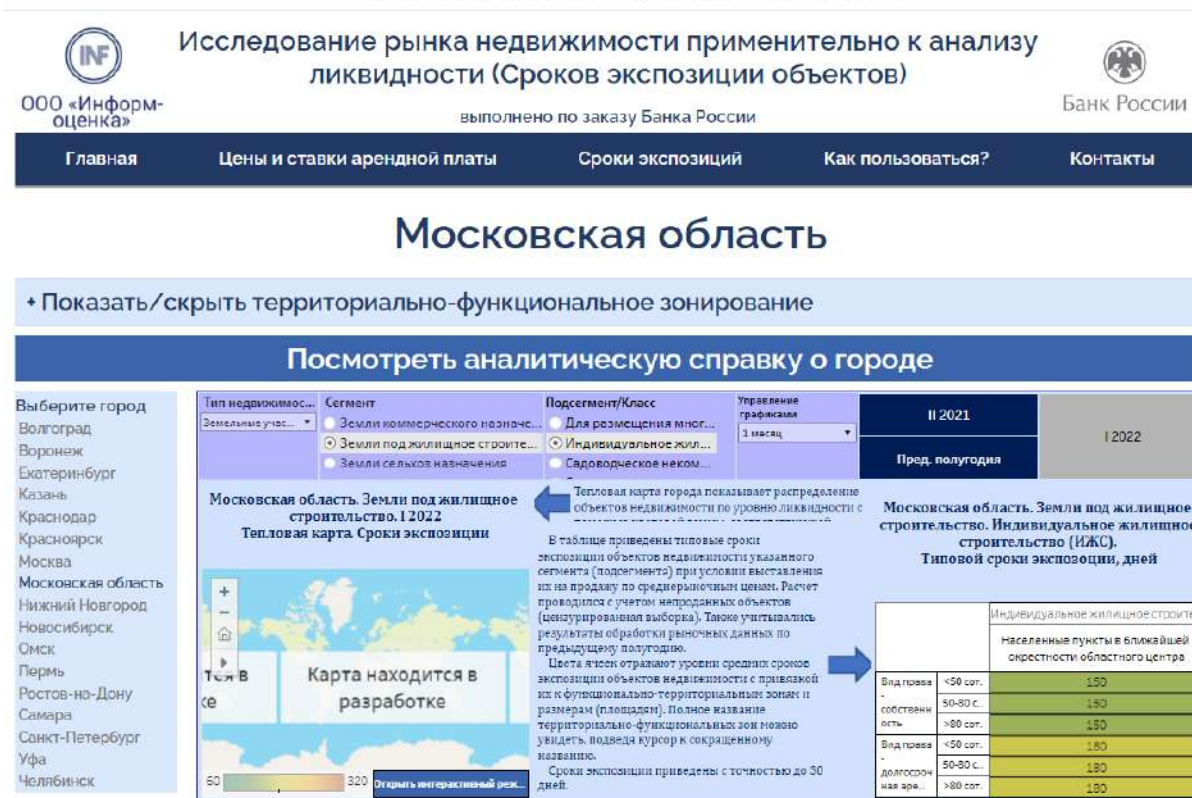
Примечания:

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выставлении на продажу объектов недвижимости в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продаж (профессиональные риэлторы, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой;
 - верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг; сроки ликвидности. По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
 - **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра: города Московской области, не вошедшие в А-группу, города Ленинградской области, другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023q/korrektirovki-stoimosti-zemli/3059-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2023-goda>

Рис. 9. Срок экспозиции для земельных участков

Сроки экспозиции (по данным ООО «Информ-оценка») на рынке земельных участков под индивидуально жилищное строительство в Московской области по итогам I полугодия 2022 г. представлены на рис. 10.



Источник: <https://imr.ru/главная/сроки-экспозиций/экспозиция-московская-область/>

Рис. 10. Сроки экспозиции на рынке земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в Московской области по итогам I полугодия 2022 г.

Таким образом, срок экспозиции для земельных участков, аналогичных оцениваемым объектам, по данным разных источников, составляет от 5 до 7 мес.

5. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости¹

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние макроэкономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и рынка каждого региона.

Основные внешнеполитические события и положение России в мире

Мир всё время изменяется: одни страны конфликтуют и разделяются, другие сотрудничают и объединяются, экономика одних развивается, других – падает, меняются мировые ресурсные, торговые и финансовые потоки, меняется уровень жизни и благосостояние народов разных стран. Сегодня страны Европы, где ранее размещались центры самых могущественных империй и в течение нескольких столетий наблюдался расцвет всех сфер жизни, испытывают ресурсный дефицит и рецессии экономик, а страны Азии, Африки, Латинской Америки, ранее колониально зависимые от европейских метрополий и где прежде практически отсутствовала промышленность, развиваются, повышая уровень жизни своего населения. В мире обостряется конкуренция за энергетические и сырьевые ресурсы, за интеллектуальный потенциал и передовые технологии, за экологически чистую среду проживания и чистые продукты питания. Всё это происходит на фоне кризиса Бреттон-Вудской системы мировых денежных отношений, основанной на эмиссии доллара США, ставшей главной опорой неоколониальной экспансии и гегемонии США и других стран Запада, но необеспеченной реальным экономическим ростом этих стран. Финансовое доминирование Запада сопровождается полным военным контролем (около 800 военных баз НАТО в 177 странах мира) и регулярными актами агрессии в отношении стран, заявивших о своей самостоятельности и независимости. В минувшее и начинающееся столетие Западом организованы и финансированы все войны и «цветные революции», свержение национальных правительств и массовые беспорядки во

¹ <https://statrilt.ru/downloads/Анализ%202022%20декабрь.pdf>

всех частях мира: Первая и Вторая мировые войны, в Корее и Вьетнаме, в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Венесуэле, Белоруссии и Казахстане, а также другие военные конфликты с целью захвата и контроля ресурсов.

В этих же целях осуществляется военное давление и сдерживание экономического развития России (а прежде - СССР), как главного геополитического и военного конкурента. Запад окружил российские границы военными базами (более 400), вводит против России всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции и, используя полную зависимость всего мира от доллара, бесцеремонно нарушая международные торгово-экономические соглашения и частное право, заставляет другие страны следовать этим санкциям. Эти действия направлены на полную экономическую и политическую блокаду России, дестабилизацию экономики, финансовой и политической системы с целью уничтожения или ослабления государства и взятия под полный контроль территории и ресурсов. Разжигание национальной розни в Казахстане, Киргизии, Азербайджане, Армении, прибалтийских странах, нацистский переворот на Украине и снабжение неонацистского режима оружием и наемниками подтверждают агрессивный характер глобального капитала и показывают, что Запад постоянно нуждается в дестабилизации и разжигает войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, ограниченность рынков, стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, необеспеченность доллара) и внутривнутриполитических кризисов и социальных конфликтов.

США, в нарушение основополагающих норм международного права, фактически украли размещенные за рубежом российские валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., отключили крупнейшие российские банки от международной системы SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний, обязали международные компании покинуть российский рынок. В этой же цепи событий – повреждение морских участков газопроводов Северный поток 1 и 2, поставляющих российский газ в Западную Европу. Такие действия окончательно подрывают отношения с Западом, компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов, подрывают доверие к США, ранее претендовавшим на международное лидерство и справедливую экономическую конкуренцию.

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой ими нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает развивать национальную экономику, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от импорта создали в условиях западных санкций и критически высокие риски для отечественной экономики, для дальнейшего социального развития страны. В 2012 году, предвидя, что мир идет к расколу, в стране была принята госпрограмма развития сельского хозяйства, а в 2015-м создана Правительственная комиссия по импортозамещению.

Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, в политике и экономике) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений, к изменению однополярного мироустройства. Мир окончательно сползает к длительному глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: Индия, Китай, Россия, США. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для

разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Пока какие-то стороны не потерпят поражение, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.

Учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной.

Выводы и перспективы российской экономики

По сравнению с прошлым 2021 годом макроэкономические показатели страны несколько ухудшились. Коронавирусная пандемия 2020 года негативно отразилась на всей мировой экономике. Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым дисбалансам в экономике и логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы и росту инфляции, к росту задолженности многих предприятий, организаций и физических лиц во всех странах мира.

Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытала те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавилось влияние финансовых и торговых санкций Запада, направленных на полную изоляцию России. Вместе с тем, эти санкции как цепная реакция ударили по всей мировой экономике, прежде всего, европейской: высокая инфляция, повышение процентных ставок, структурный кризис, нарушение логистических связей ведут к неконтролируемому спаду экономики и политической дестабилизации стран.

В этих условиях Правительство принимает определенные адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых должно стать основой развития остальных отраслей экономики. Структурная перестройка экономики потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Для большинства населения более востребованными будут продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия, находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими ключевыми странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

Вброс денег в экономику в связи с коронавирусной пандемией, государственное стимулирование ипотеки с целью поддержки экономики и строительной отрасли, рост номинальных зарплат и выплаты с целью поддержки населения в условиях потребительской инфляции, а также бурный рост цен стройматериалов в 2021 году повлекли ажиотажный, но экономически необоснованный рост цен на рынке недвижимости. Период 2021 – 1 кв.2022 года отмечен высоким ростом цен жилой недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 67%,
- квартир вторичного рынка – на 54%,
- индивидуальных домов – на 33%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 18%.

Но военные события на Украине действовали на спрос сдерживающе и в течение 2-го кв. 2022 года активность рынка резко снизилась. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2022 год заключено 533,7 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 16% меньше, чем за тот же период 2021 года. Снижаются и цены сделок.

Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду темпов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые

ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, потенциально ведет к росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к перекосам цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая глубину сложившихся межотраслевых перекосов и негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения, малого и среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь временно поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора могли бы стать долгосрочные комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на вновь принятых территориях ЛНР, ДНР, Запорожской и Херсонской областей. В любом случае, государство будет, в целом, поддерживать строительную отрасль и стабильность на рынке недвижимости.

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях общего спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства. В связи с этим риелторы рекомендуют покупать квартиры на вторичном рынке или в новостройке с высокой степенью готовности.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объем предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. В 2023 году рынок сбалансируется по мере стабилизации политической и экономической ситуации.

Рынок аренды ожидает небольшое снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства, связанным со снижением объемов СМР, и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне снижения доходов населения и бизнеса, а также на фоне снижения потребительской и деловой уверенности.

Выводы

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, при условии активного участия государства, дают все возможности быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынка, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность и активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет к стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. Рынок достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на недвижимость и ставок аренды. Скорее, продавцы снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В таких условиях объем сделок сократится, а покупателям, число которых тоже уменьшится в связи со снижением доходов населения, можно просить большую скидку на торг.

5. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая индекс цены золота за этот же период почти вдвое. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это перспективные земельные участки, комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

Источник: 1 <https://statrelt.ru/downloads/Анализ%202022%20декабрь.pdf>

6. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объектов

Санкции и неопределенность в отношении будущей геополитической напряженности оказывают негативное влияние на инвестиционную привлекательность российских активов и активность рынка недвижимости.

Увеличение пенсионного возраста позволит повысить уровень жизни и потребления населения, что в свою очередь, позитивно отразится на розничном товарообороте и приведет к росту арендного дохода, получаемого от недвижимости. Тем не менее влияние изменения пенсионного возраста будет растянуто во времени.

21 февраля, президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года.

24 февраля Владимир Путин заявил о начале специальной операции в Донбассе. На фоне обострения ситуации вокруг Донбасса произошел крупнейший обвал фондового российского рынка со времен присоединения Крыма.

21 сентября 2022 года указом президента Российской Федерации была объявлена частичная мобилизация в стране.

30 сентября 2022 года были подписаны Договоры о включении новых территорий в состав России: ДНР, ЛНР, Херсонской и Запорожской областей.

Общедоступная информация и методический инструментарий по независимым от оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние проведения специальной военной операции на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки.

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

В данном подразделе проводится определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемых объектов.

Как отмечалось ранее, оцениваемые объекты непосредственно связаны с рынком недвижимости.

При проведении настоящей оценки было принято решение провести определение сегмента рынка с учетом характера объектов оценки. Для решения данной задачи был принят подход, изложенный в учебнике «Оценка стоимости недвижимости» Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.; ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов

рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

- жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

- застроенные земельные участки;
- незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки;
- незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

- доходная недвижимость;
- условно доходная недвижимость;
- бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

- уникальные объекты;
- редкие объекты;
- широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- незастроенные земельные участки;
- готовые объекты;
- не завершенные строительством объекты;
- объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся оцениваемые объекты, представлено в табл. 14.

Таблица 14.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов

№ п/п	Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для оцениваемых объектов
1	В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости	Земельные участки
2	В зависимости от состояния земельного участка	Незастроенные земельные участки
3	В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	Доходная недвижимость
4	В зависимости от степени представленности объектов	Широко распространенные объекты
5	В зависимости от экономической активности регионов	Активный рынок недвижимости
6	В зависимости от степени готовности	Незастроенные земельные участки

Источник: 1. Анализ оценщика.

Применительно к оцениваемым объектам, исходные для оценки данные могут наблюдаться на следующих рынках (в терминологии Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»):

- посредническом рынке;
- рынке «от принципала к принципалу».

Кроме указанных в табл. 14 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с оцениваемыми объектами. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объектов оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 15.

Таблица 15.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
-------------------------	---------------------

Вид использования и (или) зонирование:

категория объекта

разрешенное использование объекта

4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства. Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки). Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях. Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	2.1-2.3, 2.7
-----	---------------------------	--------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Характеристики местоположения:

адрес объекта

в непосредственной (максимальной) близости от местоположения объекта (объектов) оценки

типовая территориальная зона в пределах региона

не локализовалась

типовая территориальная зона в пределах города

не локализовалась

удаление от МКАД

от 15 до 30 км от МКАД

Физические характеристики:

площадь

не локализовалась

наличие коммуникаций

не локализовалось

рельеф объекта

не локализовался

форма объекта

не локализовалась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны данные о сделках (заключенных Договорах купли – продажи) объектов недвижимости в соответствии с указанными в

табл. 15 условиями локализации. В качестве источников информации использовались документы (заключенные Договора купли – продажи) представленные в Приложении 1 настоящего Отчета.

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

В данном разделе проводится анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значений цен.

Согласно требованию п. 22 ФСО №7 - «При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора при проведении расчетов. Использование в расчётах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке». Оценщик использовал и описал весь ДОСТУПНЫЙ ему объем рыночных данных из доступных источников информации для составления выборки объектов – аналогов (объектов анализа). В выборку вошли объекты недвижимости, схожие по характеристикам с объектом (объектами) оценки.

Оценщик пришел к выводу, что количество найденных объектов – аналогов (объектов анализа), схожих по характеристикам с объектом (объектами) оценки, считается ДОСТАТОЧНЫМ для проведения анализа и последующих расчетов.

При проведении настоящей оценки объектами анализа являются объекты недвижимости, имущественные права на которые являются правом собственности.

Условия финансирования предполагаемой сделки с объектами анализа – полная, единовременная оплата.

Условия продажи объектов анализа – заключенные Договора купли-продажи (ДКП) - сделки.

Описание объектов анализа представлено в табл. 16 – табл. 24. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему отчету.

Таблица 16.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект 1	земли населённых пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 2	земли населённых пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 3	земли населённых пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 4	земли населённых пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 5	земли населённых пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 6	земли населённых пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 7	земли населённых пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 8	земли населённых пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 9	земли населённых пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 10	земли населённых пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 11	земли населённых пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 12	земли населённых пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 13	земли населённых пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 14	земли населённых пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 15	земли населённых пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 16	земли населённых пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект 17	земли населённых пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 18	земли населённых пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 19	земли населённых пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 17.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21
Объект 2	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21
Объект 3	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21
Объект 4	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21
Объект 5	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21
Объект 6	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21
Объект 7	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21
Объект 8	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21
Объект 9	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21
Объект 10	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21
Объект 11	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21
Объект 12	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21
Объект 13	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21
Объект 14	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21
Объект 15	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21
Объект 16	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21
Объект 17	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21
Объект 18	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21
Объект 19	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 18.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
Объект 1	от 16 до 30 км от МКАД	ТЗ № 4	Ярославское ш., 20 км от МКАД
Объект 2	от 16 до 30 км от МКАД	ТЗ № 4	Ярославское ш., 20 км от МКАД
Объект 3	от 16 до 30 км от МКАД	ТЗ № 4	Ярославское ш., 20 км от МКАД
Объект 4	от 16 до 30 км от МКАД	ТЗ № 4	Ярославское ш., 20 км от МКАД
Объект 5	от 16 до 30 км от МКАД	ТЗ № 4	Ярославское ш., 20 км от МКАД
Объект 6	от 16 до 30 км от МКАД	ТЗ № 4	Ярославское ш., 20 км от МКАД
Объект 7	от 16 до 30 км от МКАД	ТЗ № 4	Ярославское ш., 20 км от МКАД
Объект 8	от 16 до 30 км от МКАД	ТЗ № 4	Ярославское ш., 20 км от МКАД
Объект 9	от 16 до 30 км от МКАД	ТЗ № 4	Ярославское ш., 20 км от МКАД
Объект 10	от 16 до 30 км от МКАД	ТЗ № 4	Ярославское ш., 20 км от МКАД
Объект 11	от 16 до 30 км от МКАД	ТЗ № 4	Ярославское ш., 20 км от МКАД
Объект 12	от 16 до 30 км от МКАД	ТЗ № 4	Ярославское ш., 20 км от МКАД
Объект 13	от 16 до 30 км от МКАД	ТЗ № 4	Ярославское ш., 20 км от МКАД
Объект 14	от 16 до 30 км от МКАД	ТЗ № 4	Ярославское ш., 20 км от МКАД
Объект 15	от 16 до 30 км от МКАД	ТЗ № 4	Ярославское ш., 20 км от МКАД
Объект 16	от 16 до 30 км от МКАД	ТЗ № 4	Ярославское ш., 20 км от МКАД
Объект 17	от 16 до 30 км от МКАД	ТЗ № 4	Ярославское ш., 20 км от МКАД
Объект 18	от 16 до 30 км от МКАД	ТЗ № 4	Ярославское ш., 20 км от МКАД

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
Объект 19	от 16 до 30 км от МКАД	ТЗ № 4	Ярославское ш., 20 км от МКАД

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 19.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	50:14:0040108:902	500 +/- 63	электричество по границе (нет)	ровный	правильная
Объект 2	50:14:0040108:903	500 +/- 63	электричество по границе (нет)	ровный	правильная
Объект 3	50:14:0040108:921	500 +/- 63	электричество по границе (нет)	ровный	правильная
Объект 4	50:14:0040108:923	500 +/- 63	электричество по границе (нет)	ровный	правильная
Объект 5	50:14:0040108:920	500 +/- 63	электричество по границе (нет)	ровный	правильная
Объект 6	50:14:0040108:896	500 +/- 63	электричество по границе (нет)	ровный	правильная
Объект 7	50:14:0040108:897	500 +/- 63	электричество по границе (нет)	ровный	правильная
Объект 8	50:14:0040108:899	500 +/- 63	электричество по границе (нет)	ровный	правильная
Объект 9	50:14:0040108:900	500 +/- 63	электричество по границе (нет)	ровный	правильная
Объект 10	50:14:0040108:916	500 +/- 63	электричество по границе (нет)	ровный	правильная
Объект 11	50:14:0040108:922	500 +/- 63	электричество по границе (нет)	ровный	правильная
Объект 12	50:14:0040108:924	500 +/- 63	электричество по границе (нет)	ровный	правильная
Объект 13	50:14:0040108:909	500 +/- 63	электричество по границе (нет)	ровный	правильная
Объект 14	50:14:0040108:910	500 +/- 63	электричество по границе (нет)	ровный	правильная
Объект 15	50:14:0040108:911	500 +/- 63	электричество по границе (нет)	ровный	правильная
Объект 16	50:14:0040108:912	500 +/- 63	электричество по границе (нет)	ровный	правильная
Объект 17	50:14:0040108:913	500 +/- 63	электричество по границе (нет)	ровный	правильная
Объект 18	50:14:0040108:894	500 +/- 63	электричество по границе (нет)	ровный	правильная
Объект 19	50:14:0040108:934	500 +/- 63	электричество по границе (нет)	ровный	правильная

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 20.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все объекты анализа	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 21.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью для объектов анализа

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Все объекты анализа	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
Объект 1	в наличии	близость водоёма (р. Клязьма)	нет
Объект 2	в наличии	близость водоёма (р. Клязьма)	нет
Объект 3	в наличии	близость водоёма (р. Клязьма)	нет
Объект 4	в наличии	близость водоёма (р. Клязьма)	нет
Объект 5	в наличии	близость водоёма (р. Клязьма)	нет
Объект 6	в наличии	близость водоёма (р. Клязьма)	нет
Объект 7	в наличии	близость водоёма (р. Клязьма)	нет
Объект 8	в наличии	близость водоёма (р. Клязьма)	нет
Объект 9	в наличии	близость водоёма (р. Клязьма)	нет
Объект 10	в наличии	близость водоёма (р. Клязьма)	нет
Объект 11	в наличии	близость водоёма (р. Клязьма)	нет

Объект анализа	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
Объект 12	в наличии	близость водоёма (р. Клязьма)	нет
Объект 13	в наличии	близость водоёма (р. Клязьма)	нет
Объект 14	в наличии	близость водоёма (р. Клязьма)	нет
Объект 15	в наличии	близость водоёма (р. Клязьма)	нет
Объект 16	в наличии	близость водоёма (р. Клязьма)	нет
Объект 17	в наличии	близость водоёма (р. Клязьма)	нет
Объект 18	в наличии	близость водоёма (р. Клязьма)	нет
Объект 19	в наличии	близость водоёма (р. Клязьма)	нет

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 23.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

Объект анализа	Обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием	Наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором	Наличие системы освещения территории	Наличие охраны территории
Объект 1	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	нет	нет	нет
Объект 2	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	нет	нет	нет
Объект 3	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	нет	нет	нет
Объект 4	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	нет	нет	нет
Объект 5	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	нет	нет	нет
Объект 6	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	нет	нет	нет
Объект 7	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	нет	нет	нет
Объект 8	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	нет	нет	нет
Объект 9	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	нет	нет	нет
Объект 10	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	нет	нет	нет
Объект 11	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	нет	нет	нет
Объект 12	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	нет	нет	нет
Объект 13	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	нет	нет	нет
Объект 14	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	нет	нет	нет
Объект 15	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	нет	нет	нет
Объект 16	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	нет	нет	нет

Объект анализа	Обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием	Наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором	Наличие системы освещения территории	Наличие охраны территории
Объект 17	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	нет	нет	нет
Объект 18	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	нет	нет	нет
Объект 19	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	нет	нет	нет

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3. 2. Результаты осмотра.

Таблица 24.

Данные о ценах объектов анализа			
Объект анализа	Цена сделки объекта анализа, руб.	Удельная цена сделки объекта анализа, руб./кв. м	Дата сделки (заключения ДКП)
Объект 1	925 000	1 850	19.03.2021
Объект 2	925 000	1 850	25.03.2021
Объект 3	925 000	1 850	27.05.2021
Объект 4	925 000	1 850	15.06.2021
Объект 5	925 000	1 850	30.06.2021
Объект 6	925 000	1 850	12.07.2021
Объект 7	925 000	1 850	12.07.2021
Объект 8	925 000	1 850	12.07.2021
Объект 9	925 000	1 850	12.07.2021
Объект 10	925 000	1 850	28.07.2021
Объект 11	925 000	1 850	14.10.2021
Объект 12	925 000	1 850	26.10.2021
Объект 13	925 000	1 850	30.11.2021
Объект 14	925 000	1 850	30.11.2021
Объект 15	925 000	1 850	30.11.2021
Объект 16	925 000	1 850	30.11.2021
Объект 17	925 000	1 850	30.11.2021
Объект 18	925 000	1 850	08.07.2022
Объект 19	925 000	1 850	08.07.2022
мин		1 850	
макс		1 850	
среднее		1 850	
медиана		1 850	
стандартное отклонение		0	

Источник: 1. Анализ оценщика. 2. Расчеты оценщика.

Анализ данных представленных в табл. 24, показывает:

1. Цена сделок земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, в рассматриваемый период составляла 1 850 руб./кв. м.

2. Цена сделок не менялась во времени (выдерживалась постоянная ценовая политика), т.е. земельные участки в данном месте нахождения не дорожали и не дешевели по прошествии времени с начала продаж и до даты последней сделки.

Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не проводился ввиду отсутствия такового.

3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

В данном разделе проводится анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.

Фактор спроса и предложения является основным и учитывает действие закона спроса и предложения, который формирует стоимость объекта недвижимости, как и любого товара на рынке.

Спрос – это количество объектов недвижимости и права на них, которые покупатели готовы приобрести по складывающимся ценам за определенный период времени. Основа спроса – желание потенциальных покупателей, обладающих необходимыми источниками финансирования, приобрести объект недвижимости.

Предложение – это количество объектов недвижимости, которое собственники готовы продать по определенным ценам за некоторый период. В любой текущий момент времени общее предложение складывается из двух элементов: предложение уже существующих и еще строящихся объектов недвижимости.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется справедливая равновесная рыночная цена объекта недвижимости, ценовая динамика при этом нулевая;
- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены;
- предложение превышает спрос, цены падают.

При проведении настоящей оценки оценка спроса и предложения производилась качественно, на основе определенной ранее динамики рынка. В общем случае можно утверждать следующее:

- рост цен на рынке недвижимости свидетельствует о превышении платежеспособного спроса над предложениями;
- стабилизация цен на рынке недвижимости свидетельствует об уравнивании платежеспособного спроса с предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.

В целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена в диапазоне «ниже средней» - «низкая». При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 25).

Таблица 25.

Градация сроков экспозиции					
Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок экспозиции (реализации), месяцев	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Источник: 1. <http://www.ocenchik.ru/docs/268.html>.

Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы, как правило, не используются при расчете стоимости локальных объектов недвижимости.

При проведении настоящего анализа было исследовано влияние ряда факторов, рассматриваемых как ценообразующие (элементы сравнения), на цены сопоставимых объектов недвижимости. Рассматривались следующие наиболее типовые факторы:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

1. Исследование влияния ценообразующих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа.

В общем случае указанное исследование может проводиться с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа.

Метод регрессионного анализа базируется на применении аппарата математической статистики для

проведения корреляционно – регрессионного анализа. На основе статистических данных о рыночных продажах недвижимости и выявленных факторов, наиболее существенно влияющих на стоимость недвижимости, определяется корреляционная связь между ценой продажи и соответствующим фактором (местоположение, доступность, и т. п.). Далее с помощью соответствующих статистических характеристик определяется вид уравнения регрессии (модель), которая позволяет произвести оценку оцениваемого объекта.

Расчетная зависимость, реализуемая при формировании статистической расчетной зависимости, имеет следующий вид (общее формализованное представление):

$$C_{ec} = f(U_1, U_2, \dots, U_n),$$

где:

U_1, U_2, \dots, U_n - характеристики объекта оценки;

f - оператор функциональной зависимости, связывающей величины характеристики объекта оценки и стоимость единицы сравнения.

Множественная регрессия – один из наиболее распространенных методов определения стоимости объектов, учитывающих множество характеристик (факторов) данных объектов.

Основная цель – построить модель с большим числом факторов, определив при этом влияние каждого из них в отдельности, а также их совокупное воздействие на моделируемый показатель стоимости.

Объем выборки требуемый для построения модели зависит от числа факторов, включаемых в модель с учетом свободного члена. В общем случае для получения статистически значимой модели требуется на один фактор объем выборки, равный $1 = 5 - 8$ наблюдений, т.е.:

$$V_{\text{выборки}} = (5 \div 8) * (n + k),$$

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

Для проведения расчетов необходимо установить перечень элементов сравнения (ценообразующих факторов) для которых выполняются два условия:

1. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объекта оценки и объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально требуется корректировка).
2. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально возможно исследование влияния изменения его значений на изменение цен объектов анализа).

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 26.

Таблица 26.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	цена сделок указаны за период 19.03.2021 г. – 08.07.2022 г.	Отличия существенные, требуется корректировка	Различный для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Условия рынка (в части скидки к ценам	приравнивается к	сделка	Отличий нет, корректировка не	Идентичны для всех объектов анализа,	1. Исследование влияния

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
предложений)	сделке		требуется	исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- разрешенное использование объекта	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства (за исключением ЗУ с кад. № 50:14:0040108:927 и 50:14:0040108:929, которые представляют собой внутренние проезды и дороги)	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства	Отличий нет, корректировка не требуется, за исключением ЗУ с кад. № 50:14:0040108:927 и 50:14:0040108:929, т.к. данные участки предназначены для устройства внутренних проездов и дороги	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору требуется только для ЗУ с кад. № 50:14:0040108:927 и 50:14:0040108:929, т.к. данные участки предназначены для устройства внутренних проездов и дороги
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21	Отличий нет, корректировка не требуется.	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 4	ТЗ № 4	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	20	20	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	от 745 до 4 459	500	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций	электричество по границе (нет)	электричество по границе (нет)	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- рельеф объекта	ровный	ровный	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	правильная (за исключением ЗУ с кад. № 50:14:0040108:927, который представляет собой дорогу)	правильная	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется (за исключением ЗУ с кад. № 50:14:0040108:927. Корректировку по данному фактору целесообразно совместить с корректировкой на разрешенное использование)
Экономические характеристики					

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- условия аренды	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	есть	есть	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
-обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие системы освещения территории	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие охраны территории	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ оценщика.

Анализ данных, представленных в табл. 26 показывает, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка, в части отношения даты оценки и дат сделок;
- вид использования только для земельных участков с кадастровыми номерами 50:14:0040108:927 и 50:14:0040108:929, т.к. данные участки предназначены для устройства внутренних проездов и дороги;
- площадь объекта (физическая характеристика).

При этом исследование влияния² ценообразующих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа может быть осуществлено по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- площадь объекта (физическая характеристика).

Для одного исследуемого элемента сравнения (ценообразующих факторов) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 10 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 19 сделок.

Ввиду того, что все объекты из заключенных Договоров купли – продажи, имеют одинаковую площадь (500 кв. м), то корреляционно-регрессионный анализ для исследования влияния площади объектов на их цену, не проводился.

2. Исследование влияния прочих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием экспертных оценок.

2.1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

В общем случае фактор передаваемых имущественных прав на объект недвижимости, в частности на земельный участок, оказывает существенное влияние на удельную стоимость объекта.

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу фактора передаваемых имущественных прав.

Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 27.

Таблица 27.

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

9.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

В данном разделе приведены коэффициенты, полученные по результатам экспертного опроса.

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 10. Отношение удельной цены земельных участков в зависимости от передаваемых прав, среднее значение и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84 0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73 0,77
Земельные участки под коммерческую застройку, в том числе:		
- Земельные участки под офисно-торговую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85 0,88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74 0,78

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 10. Продолжение

- Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,74	0,78
Земельные участки под жилую застройку, в том числе:			
- Земельные участки под МЖС			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,87	0,90
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,78	0,83
- Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,86	0,89
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,80
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,73	0,79

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

2.2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).

²	Степень связи по таблице Чеддока
	слабая
	умеренная
	заметная
	высокая
	весьма высокая

Значение коэффициента корреляции:
от 0,1 до 0,3 (от -0,1 до -0,3)
от 0,3 до 0,5 (от -0,3 до -0,5)
от 0,5 до 0,7 (от -0,5 до -0,7)
от 0,7 до 0,9 (от -0,7 до -0,9)
от 0,9 до 0,99 (от -0,9 до -0,99)

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния условий финансирования на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния условий продаж на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния условий рынка (в части скидки к ценам предложений), на стоимость объектов недвижимости.

Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом. Анализ открытых источников позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу величины поправки на торг для различных объектов недвижимости.

2.4.1. Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для активного рынка недвижимости представлены в табл. 28.

Таблица 28.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для активного рынка недвижимости (усредненные по городам России)

Справочник: оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Значения скидок на торг на активном рынке

13.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России

Таблица 105. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,9%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	8,6%	11,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8%	9,7%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7%	12,5%

Справочник: оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 107. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки под индустриальную застройку) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,8%	5,3%	17,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,3%	6,2%	14,5%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	13,5%	6,5%	18,5%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,1%	6,6%	15,6%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 108. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,4%	4,6%	18,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,5%	4,7%	12,3%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,3%	4,3%	14,3%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,4%	7,4%	13,5%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 110. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки под жилую застройку (МЖС)) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,0%	3,9%	14,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,7%	4,5%	12,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,5%	8,0%	15,0%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 112. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки под объекты рекреации) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,6%	8,3%	18,5%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	13,0%	8,8%	17,2%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,3%	9,3%	15,3%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 109. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки сельскохозяйственного назначения) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	13,6%	8,3%	20,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	13,7%	8,8%	18,5%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,0%	12,2%	17,8%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 111. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,2%	3,9%	14,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,2%	4,3%	12,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	4,0%	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,5%	6,1%	10,9%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 113. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,5%	4,8%	16,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,0%	7,8%	16,2%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,8%	4,3%	19,3%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,4%	9,0%	15,6%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению сотрудников банков, для активного рынка недвижимости представлены в табл. 29.

Таблица 29.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению сотрудников банков, для активного рынка недвижимости (усредненные по городам России)

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

13.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков Значения скидки на торг, усредненные по городам России

Таблица 114. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки под индустриальную застройку) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Доверительный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,9%	13,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	9,7%	8,9%	10,5%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	13,6%	16,6%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,7%	8,3%	11,2%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	9,2%	8,5%	9,9%
Земельные участки под объекты рекреации	14,0%	12,6%	15,4%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,4%	10,2%	12,5%

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 117. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,7%	7,5%	15,6%
2	Санкт-Петербург	8,2%	3,5%	12,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	8,5%	13,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,5%	0,0%	15,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,0%	8,0%	16,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,5%	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,4%	4,8%	16,0%

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 119. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки под жилую застройку (МЖС)) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,7%	7,5%	15,6%
2	Санкт-Петербург	6,7%	1,7%	11,7%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,7%	7,0%	14,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,5%	0,0%	15,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	16,0%	н/д	н/д
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,5%	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,1%	7,1%	15,1%

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Значения скидки на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 116. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки под индустриальную застройку) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	12,5%	6,7%	18,3%
2	Санкт-Петербург	11,9%	1,8%	18,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,5%	9,2%	15,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,5%	0,0%	15,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,3%	9,8%	14,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,9%	5,9%	19,9%

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 118. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки сельскохозяйственного назначения) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	12,5%	6,7%	18,3%
2	Санкт-Петербург	19,6%	7,5%	31,8%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,5%	10,8%	18,3%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,8%	1,3%	16,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,0%	9,7%	18,3%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	16,2%	9,7%	22,6%

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 120. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,2%	6,0%	16,3%
2	Санкт-Петербург	8,2%	3,5%	12,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,5%	9,3%	13,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	6,3%	1,3%	11,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,5%	7,0%	14,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,3%	4,1%	14,4%

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 121. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки под объекты рекреации) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	12,5%	6,7%	18,3%
2	Санкт-Петербург	16,7%	8,9%	24,4%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,8%	10,1%	18,5%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,5%	0,0%	15,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	17,5%	н/д	н/д
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,9%	6,4%	15,4%

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 122. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	12,5%	6,7%	18,3%
2	Санкт-Петербург	8,8%	4,4%	13,1%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	13,0%	9,6%	16,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,5%	0,0%	15,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,0%	н/д	н/д
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,3%	7,3%	15,3%

Источник: 1. «Справочник оценки недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

2.4.2. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 31, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Московская область в ноябре 2022 г.	5-7% (6%)	6-10% (8%)	6-8% (7%)	9-12% (10,5%)	6-9% (7,5%)	10-12% (11%)	8-9% (8,5%)	10-12% (11%)	10-12% (11%)
г. Москва в ноябре 2022 г.	3-5% (4%)	6-8% (7%)	4-6% (5%)	8-10% (9%)	5-6% (5,5%)	8-11% (9,5%)	5-7% (6%)	8-12% (10%)	9-12% (10,5%)

Подтверждение информации

СРД 31, ноябрь 2022 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Изнaчeния кoрpeктивoв нa утoрoгoвaниe для oбъeктoв нeвнaчeстнoст в рaзнaчнoм гoрoдe РЧ									
Нaсeлeнный пункт	Жилaя		Тoрoвaя		Oфиснaя		Прoизвoдствeннo-склaдскaя		Зeмeльнaя учaсткa
	Арeндa	Прoдaжa	Арeндa	Прoдaжa	Арeндa	Прoдaжa	Арeндa	Прoдaжa	
Крупнe гoрoдa									
Вoрoнeж	3-5 (4)	5-8 (6,5)	5-6 (5,5)	7-8 (7,5)	4-6 (5)	6-8 (7,5)	6-8 (7)	8-10 (9)	8-10 (9)
Екaтeринбург	2-5 (3,5)	6-7 (6,5)	4-5 (4,5)	5-9 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	9-12 (10,5)
Крaснoдaр	2-5 (3,5)	5-6 (5,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	3-6 (4,5)	6-8 (7,11)	4-7 (5,5)	8-11 (9,5)	8-11 (10)
Мoсквa	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	8-12 (10)	9-12 (10,5)
Нoвoсибиpск	2-5 (3,5)	5-7 (6)	3-6 (3,5)	5-10 (7,5)	3-6 (4,5)	7-10 (9,5)	3-6 (4,5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Рoстoв-нa-Дoну	3-5 (4)	5-8 (6)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	3-7 (4,5)	7-10 (9,5)	6-7 (6,5)	8-12 (10,5)	10-13 (11,5)
С.-Пeтeрбург	3-4 (3,5)	4-7 (5,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	4-5 (4,5)	8-11 (9,5)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	9-11 (10)
Срeднee пo крупным гoрoдaм в нoябpe 2022 г.	3,7	6,1	5,3	8,0	5,0	8,6	6,3	9,7	10,1
Срeднe гoрoдa									
Влaдимир	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	6-10 (8,5)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	9-12 (10,5)
Омск	2-4 (3)	6-8 (7)	3-6 (3,5)	8-10 (9)	4-5 (4,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	9-12 (10,5)
Сaмaрa	4-5 (4,5)	8-11 (9)	-	7-10 (8,5)	-	8-10 (9)	-	9-12 (10,5)	11-12 (11,5)
Стaрoсeлe	4-5 (4,5)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	7-9 (8,5)	4-6 (5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Тaмбoв	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-12 (10,5)	10-12 (11)
Твeрь	4-5 (4,5)	5-7 (6)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Срeднee пo срeдним гoрoдaм в нoябpe 2022 г.	4,2	7,2	5,2	8,8	5,4	8,9	6,4	10,2	10,9
Нeбoльшe гoрoдa и пeсeлeннe пункты									
Москoвскaя oблaстb в нoябpe 2022 г.	5-7 (6)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-12 (10,5)	6-8 (7,5)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Пpимeчaниe: В cкoбкaх указaно срeднee изнaчeниe. Пo дaнным нe вoзмoжнo рaнeе кaтeгoризoвaть микрoпoceлeния свaлoк при прoдaжe пpaв сoбствeннoстнoсти нeдвижимoст в мaртe и в нaч. мaкcимaльнaя – в кoнцe и дeкaбpe.									

Примечание: В скобках указано среднее значение.

По данным исследования рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 31, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.4.3. Исследования представлены на аналитическом портале www.statrielt.ru (см. табл. 31).

Таблица 31.

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2023 года							
Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2023 г.)							
Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации							
Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt							
№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,87	0,96	0,92	0,94	0,92	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,98	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,85	0,97	0,91	0,93	0,91	0,88
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,80	0,90	0,89	0,92	0,89	0,86
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,73	0,94	0,84	0,88	0,84	0,79
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почвы, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,64	0,94	0,80	0,85	0,80	0,74
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,80	0,93	0,87	0,90	0,87	0,83

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 26 сентября 2014 года N 611).

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства.
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
 - верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

 - А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3057-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2023-goda>

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния вида использования и (или) зонирования на стоимость объектов недвижимости, не выявлены.

2.6. Местоположение объекта.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости.

Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 32.

Таблица 32.

**Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона
по отношению к областному центру**

Справочник: оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

**Значения территориальных коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 12. Отношение цен земельных участков под индустриальную застройку по районам области. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Доверительный интервал

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,53
Под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,58	0,55	0,62
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51

Справочник: оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Матрицы коэффициентов

Таблица 14. Матрица. Отношение цен земельных участков под индустриальную застройку по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

		Объект-аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Объект оценки	Областной центр	1,00	1,23	1,39	1,64	2,00
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	1,00	1,12	1,33	1,62
	Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,89	1,00	1,18	1,44
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,75	0,85	1,00	1,22
	Прочие населенные пункты	0,50	0,62	0,70	0,82	1,00

Таблица 12. Ожогчаппис.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под жилую застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,77	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,68	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,58	0,65
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,54
Под объекты рекреации			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,77	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,70	0,66	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,59	0,55	0,63
Прочие населенные пункты	0,51	0,48	0,54

Справочник: оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 15. Матрица. Отношение цен земельных участков под коммерческую застройку по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

		Объект-аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Объект оценки	Областной центр	1,00	1,24	1,41	1,71	2,08
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	1,00	1,13	1,38	1,67
	Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,89	1,00	1,22	1,48
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,58	0,73	0,82	1,00	1,21
	Прочие населенные пункты	0,48	0,60	0,68	0,83	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 16. Матрица. Отношение цен земельных участков под жилую застройку по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

Объект оценки	под жилую застройку	Объект-аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Районные центры с развитой промышленностью	Районные центры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Объект оценки	Областной центр	1,00	1,25	1,41	1,63	1,99
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	1,00	1,13	1,30	1,58
	Районные центры с развитой промышленностью	0,71	0,89	1,00	1,15	1,40
	Районные центры сельскохозяйственных районов	0,62	0,77	0,87	1,00	1,22
	Прочие населенные пункты	0,50	0,63	0,71	0,82	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 17. Матрица. Отношение цен земельных участков под объекты рекреации по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

Объект оценки	под объекты рекреации	Объект-аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Районные центры с развитой промышленностью	Районные центры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Объект оценки	Областной центр	1,00	1,25	1,44	1,69	1,95
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	1,00	1,15	1,35	1,56
	Районные центры с развитой промышленностью	0,70	0,87	1,00	1,17	1,36
	Районные центры сельскохозяйственных районов	0,59	0,74	0,85	1,00	1,15
	Прочие населенные пункты	0,51	0,64	0,74	0,87	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 79. Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Доверительный интервал

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал
Под индустриальную застройку		
Центр города	1,00	
Центры деловой активности	0,85	0,84 0,86
Зоны автомагистралей	0,83	0,81 0,86
Индивидуальные жилые дома	0,72	0,70 0,74
Многоквартирная жилая застройка	0,75	0,74 0,77
Окраины города, промзоны	0,73	0,69 0,77
Под коммерческую застройку		
Центр города	1,00	
Центры деловой активности	0,88	0,86 0,89
Зоны автомагистралей	0,77	0,75 0,78
Индивидуальные жилые дома	0,69	0,67 0,72
Многоквартирная жилая застройка	0,76	0,74 0,78
Окраины города, промзоны	0,64	0,62 0,67
Под жилую застройку		
Центр города	1,00	
Центры деловой активности	0,88	0,86 0,89
Зоны автомагистралей	0,72	0,70 0,75
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,71 0,77
Многоквартирная жилая застройка	0,78	0,76 0,80
Окраины города, промзоны	0,65	0,63 0,66

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Матрицы коэффициентов

Таблица 81. Матрица. Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

Объект оценки	под индустриальную застройку	Объект-аналог					
		Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка	Окраины города, промзоны
Объект оценки	Центр города	1,00	1,18	1,20	1,38	1,33	1,38
	Центры деловой активности	0,85	1,00	1,02	1,18	1,13	1,17
	Зоны автомагистралей	0,83	0,98	1,00	1,15	1,10	1,15
	Индивидуальные жилые дома	0,72	0,85	0,87	1,00	0,96	0,99
	Многоквартирная жилая застройка	0,75	0,89	0,91	1,04	1,00	1,04
	Окраины города, промзоны	0,73	0,85	0,87	1,01	0,96	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 82. Матрица. Отношение цен земельных участков под коммерческую застройку по отношению к центру города. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

Объект оценки	под коммерческую застройку	Объект-аналог					
		Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка	Окраины города, промзоны
Объект оценки	Центр города	1,00	1,14	1,31	1,45	1,32	1,56
	Центры деловой активности	0,88	1,00	1,14	1,27	1,16	1,36
	Зоны автомагистралей	0,77	0,87	1,00	1,11	1,01	1,19
	Индивидуальные жилые дома	0,69	0,79	0,90	1,00	0,91	1,08
	Многоквартирная жилая застройка	0,76	0,87	0,99	1,10	1,00	1,18
	Окраины города, промзоны	0,64	0,73	0,84	0,93	0,85	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 83. Матрица. Отношение цен земельных участков под жилую застройку по отношению к центру города. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

Объект оценки	под жилую застройку	Объект-аналог					
		Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка	Окраины города, промзоны
Объект оценки	Центр города	1,00	1,14	1,38	1,35	1,28	1,55
	Центры деловой активности	0,88	1,00	1,21	1,18	1,12	1,36
	Зоны автомагистралей	0,72	0,82	1,00	0,98	0,93	1,12
	Индивидуальные жилые дома	0,74	0,85	1,02	1,00	0,95	1,15
	Многоквартирная жилая застройка	0,78	0,89	1,08	1,05	1,00	1,21
	Окраины города, промзоны	0,65	0,74	0,89	0,87	0,83	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящей оценки в качестве физических характеристик объектов, в частности земельных участков, рассматривались: площадь объекта; наличие коммуникаций; рельеф объекта; форма объекта.

Общая площадь объекта

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния фактора масштаба (площади) земельных участков в зависимости от диапазона, к которому принадлежит площадь земельного участка.

Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной цены земельных участков в зависимости от диапазонов площади, к которым принадлежит площадь объекта оценки и объекта-аналога.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков различного назначения представлены в табл. 34.

Таблица 34.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, усредненные данные по России

Таблица 30

Земельные участки. Данные, усредненные по России		аналог									
Площадь, сот.	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
0-50	1,00	1,21	1,36	1,48	1,57	1,63	1,69	1,74	1,78	1,82	1,86
50-100	0,83	1,00	1,13	1,23	1,30	1,36	1,40	1,44	1,48	1,51	1,54
100-200	0,74	0,89	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37
200-300	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25
300-400	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16	1,19
400-500	0,61	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
500-600	0,59	0,71	0,80	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10
600-700	0,57	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07
700-800	0,56	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04
800-900	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02
900-1000	0,54	0,65	0,73	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00

Таблица 31

Земельные участки под коммерческую застройку. Данные, усредненные по России		аналог									
Площадь, сот.	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
0-50	1,00	1,77	2,54	3,31	3,94						
50-100	0,56	1,00	1,43	1,87	2,23	2,54	2,82	3,07	3,31	3,53	3,74
100-200	0,39	0,76	1,00	1,30	1,55	1,77	1,97	2,14	2,31	2,45	2,61
200-300	0,30	0,63	0,77	1,00	1,19	1,38	1,54	1,64	1,77	1,89	2,00
300-400	0,25	0,45	0,54	0,64	1,00	1,14	1,25	1,38	1,45	1,59	1,68
400-500		0,39	0,56	0,74	0,88	1,00	1,11	1,21	1,30	1,39	1,47
500-600		0,35	0,51	0,65	0,79	0,90	1,00	1,09	1,18	1,25	1,33
600-700		0,33	0,47	0,61	0,72	0,83	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22
700-800		0,30	0,43	0,58	0,67	0,77	0,85	0,93	1,00	1,07	1,13
800-900		0,28	0,41	0,53	0,63	0,72	0,80	0,87	0,94	1,00	1,06
900-1000		0,27	0,38	0,50	0,59	0,68	0,75	0,82	0,88	0,94	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 32

Земельные участки под индивидуальную застройку. Данные, усредненные по России		аналог									
Площадь, сот.	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
0-50	1,00	1,39	1,71	2,00	2,21	2,38	2,53	2,66	2,77	2,88	2,98
50-100	0,72	1,00	1,23	1,44	1,58	1,71	1,82	1,91	2,00	2,07	2,14
100-200	0,58	0,81	1,00	1,17	1,28	1,38	1,46	1,55	1,62	1,68	1,74
200-300	0,50	0,70	0,88	1,00	1,11	1,19	1,27	1,33	1,39	1,44	1,49
300-400	0,45	0,63	0,78	0,90	1,00	1,08	1,15	1,20	1,25	1,30	1,35
400-500	0,42	0,58	0,72	0,84	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,22	1,25
500-600	0,40	0,56	0,68	0,79	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,18
600-700	0,38	0,52	0,64	0,75	0,83	0,90	0,96	1,00	1,04	1,08	1,12
700-800	0,36	0,50	0,62	0,72	0,80	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07
800-900	0,35	0,48	0,60	0,69	0,77	0,83	0,88	0,92	0,95	1,00	1,03
900-1000	0,34	0,47	0,57	0,67	0,74	0,80	0,85	0,89	0,93	0,97	1,00

Таблица 33

Земельные участки под жилую застройку. Данные, усредненные по России		аналог									
Площадь, сот.	0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	
0-10	1,00	1,20	1,48	1,80	1,89	1,77	1,83	1,88	1,93	1,99	
10-30	0,77	1,00	1,14	1,23	1,29	1,36	1,41	1,45	1,48	1,53	
30-50	0,67	0,88	1,00	1,08	1,14	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34	
50-70	0,62	0,81	0,93	1,00	1,05	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24	
70-90	0,59	0,77	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17	
90-110	0,57	0,74	0,84	0,91	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12	
110-130	0,55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	1,01	1,03	1,06	1,09	
130-150	0,53	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	
150-170	0,52	0,67	0,77	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03	
170-200	0,50	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00	

1. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

В табл. 35 приведены корректирующие коэффициенты, отражающие отношения цен земельных участков различного назначения, обеспеченных и необеспеченных коммуникациями.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия коммуникаций

Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,85	0,81	0,89
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,87	0,84	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжением, коммуникационные связи) к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжением, коммуникационные связи)	0,95	0,91	1,00
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,88	0,85	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,76	0,72	0,80
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,68	0,66	0,71
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,83	0,81	0,86

Справочник: оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,78	0,67	0,89
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,78	0,62	0,93
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,96	0,85	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,77	0,66	0,88
г. Санкт-Петербург			
Все классы земельных участков			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,85	0,74	0,96
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,81	0,66	0,97
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммунациями - теплоснабжение, коммунационные связи), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммунациями - теплоснабжение, коммунационные связи)	0,83	0,73	0,94
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,98	0,87	1,00

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 61 (продолжение)

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,83	0,73	0,94
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,66	0,55	0,77
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных электричеством, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электричеством	0,97	0,86	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,87	0,71	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,90	0,79	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,76	0,66	0,87
города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и соответствующие регионы			
Все классы земельных участков			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электричеством, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электричеством	0,82	0,71	0,93
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,81	0,65	0,96

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 61 (продолжение)

города с численностью от 500 тыс. чел. до 1 млн. чел. и соответствующие регионы			
Все классы земельных участков			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электричеством, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электричеством	0,84	0,73	0,95
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,83	0,68	0,99
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжением, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжением, коммуникационные связи)	0,82	0,71	0,93
города с численностью менее 1 млн. чел. и соответствующие регионы			
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных электричеством, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электричеством	0,90	0,79	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,69	0,58	0,80
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,72	0,61	0,83
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,71	0,55	0,86

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в Санкт-Петербурге

Таблица 63

Коммуникации	Аналог									
	Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствуют	0%	-15%	-19%	-17%	-31%	-30%	-32%	-4%	-1%	-4%
Э	18%	0%	-4%	-2%	-19%	-17%	-20%	-32%	-3%	-3%
Г	23%	4%	0%	2%	-15%	-13%	-17%	-30%	-1%	-1%
В, К, Т, Комм	20%	2%	-2%	0%	-17%	-15%	-19%	-31%	-1%	-1%
Э, Г	45%	23%	18%	21%	0%	2%	-2%	-17%	-1%	-1%
Э, В, К, Т, Комм	42%	20%	15%	18%	-2%	0%	-4%	-19%	-1%	-1%
Г, В, К, Т, Комм	48%	25%	20%	23%	18%	4%	0%	-15%	-1%	-1%
Э, Г, В, К, Т, Комм	74%	48%	42%	45%	20%	23%	18%	0%	-1%	-1%

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 61 (продолжение)

Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжением, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжением, коммуникационные связи)	0,83	0,73	0,94
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных электричеством, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электричеством	0,88	0,77	0,99
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,76	0,61	0,92
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,74	0,63	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,68	0,57	0,79
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,80	0,65	0,96
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,89	0,78	0,99
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,76	0,65	0,87

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 61 (продолжение)

Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,75	0,63	0,86
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------	------	------

В таблицах 62 - 65 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемых участках и объектах аналогов по различным категориям городов.

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в Москве и Московской области

Таблица 62

Коммуникации	Аналог									
	Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствуют	0%	-16%	-16%	-17%	-30%	-30%	-30%	-41%	-1%	-1%
Э	19%	0%	-2%	-1%	-16%	-17%	-17%	-30%	-1%	-1%
Г	19%	0%	0%	-1%	-16%	-17%	-17%	-30%	-1%	-1%
В, К, Т, Комм	20%	1%	1%	0%	-15%	-16%	-16%	-30%	-1%	-1%
Э, Г	42%	19%	19%	18%	0%	-1%	-1%	-17%	-1%	-1%
Э, В, К, Т, Комм	43%	20%	20%	19%	1%	0%	0%	-16%	-1%	-1%
Г, В, К, Т, Комм	43%	20%	20%	19%	1%	0%	0%	-16%	-1%	-1%
Э, Г, В, К, Т, Комм	70%	43%	43%	42%	20%	19%	19%	0%	-1%	-1%

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в регионах городов миллионников

Таблица 64

Коммуникации	Аналог									
	Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствуют	0%	-18%	-19%	-17%	-34%	-32%	-33%	-45%	-1%	-1%
Э	22%	0%	-2%	2%	-19%	-17%	-18%	-33%	-1%	-1%
Г	24%	2%	0%	3%	-18%	-15%	-17%	-32%	-1%	-1%
В, К, Т, Комм	20%	-2%	-3%	0%	-21%	-18%	-19%	-34%	-1%	-1%
Э, Г	51%	24%	22%	25%	0%	3%	2%	-17%	-1%	-1%
Э, В, К, Т, Комм	46%	20%	18%	22%	13%	0%	-2%	-19%	-1%	-1%
Г, В, К, Т, Комм	49%	22%	20%	24%	-2%	2%	0%	-18%	-1%	-1%
Э, Г, В, К, Т, Комм	82%	49%	46%	49%	20%	24%	22%	0%	-1%	-1%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в регионах городов с численностью до 1 млн. человек

Таблица 65

Коммуникации	Аналог								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствует	0%	-16%	-17%	-18%	-30%	-31%	-32%	-43%	
Э	19%	0%	-1%	-3%	-17%	-18%	-19%	-32%	
Г	20%	1%	0%	-2%	-16%	-17%	-18%	-31%	
В, К, Т, Комм	22%	3%	2%	0%	-15%	-16%	-17%	-30%	
Э, Г	43%	20%	19%	17%	0%	-2%	-3%	-16%	
Э, В, К, Т, Комм	45%	22%	21%	19%	2%	0%	-1%	-17%	
Г, В, К, Т, Комм	46%	23%	22%	20%	3%	1%	0%	-16%	
Э, Г, В, К, Т, Комм	74%	46%	45%	43%	22%	20%	19%	0%	

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

2. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

В табл. 36 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах.

Таблица 36.

Расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах**Матрицы коэффициентов**Таблица 59¹⁶

Под индустриальную застройку	Аналог								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствует	0%	-15%	-14%	-8%	-27%	-23%	-22%	-34%	
Э	18%	0%	1%	6%	-14%	-9%	-8%	-22%	
Г	16%	-1%	0%	5%	-15%	-11%	-9%	-23%	
В, К, Т, Комм	10%	-6%	-5%	0%	-19%	-15%	-14%	-27%	
Э, Г	37%	16%	18%	24%	0%	5%	6%	-9%	
Э, В, К, Т, Комм	30%	10%	12%	18%	-5%	0%	1%	-14%	
Г, В, К, Т, Комм	28%	9%	10%	16%	-6%	-1%	0%	-15%	
Э, Г, В, К, Т, Комм	51%	28%	30%	37%	10%	16%	18%	0%	

¹⁶ В таблицах использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение, Комм – коммуникационные связи

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 70. Расчет среднего значения корректировок на наличие коммуникаций для земельных участков

Вид коммуникаций	1. Под индустриальную застройку	2. Под коммерческую застройку (офисно-торговую)	3. Под жилую застройку (МЖС)	4. Под жилую застройку (ИЖС)	5. Под объекты рекреации	6. Под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)
Электроэнергия	17,8%	15,8%	15,8%	17,0%	16,3%	20,0%
Газоснабжение	14,5%	14,5%	15,2%	14,6%	15,9%	17,5%
Остальное (В, К, Т, Комм)	12,5%	12,0%	13,2%	12,5%	14,2%	13,8%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 60¹⁷

Под офисно-торговую застройку	Аналог								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствует	0%	-14%	-13%	-10%	-25%	-22%	-22%	-35%	
Э	16%	0%	1%	4%	-13%	-10%	-9%	-22%	
Г	15%	-1%	0%	4%	-14%	-11%	-10%	-22%	
В, К, Т, Комм	11%	-4%	-4%	0%	-17%	-14%	-13%	-26%	
Э, Г	34%	15%	16%	21%	0%	4%	4%	-10%	
Э, В, К, Т, Комм	29%	11%	12%	16%	-4%	0%	1%	-13%	
Г, В, К, Т, Комм	28%	10%	11%	15%	-4%	-1%	0%	-14%	
Э, Г, В, К, Т, Комм	49%	28%	29%	34%	14%	15%	16%	0%	

Таблица 61

Под МЖС	Аналог								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствует	0%	-15%	-16%	-10%	-27%	-23%	-23%	-34%	
Э	17%	0%	0%	5%	-15%	-10%	-10%	-23%	
Г	17%	0%	0%	6%	-15%	-9%	-10%	-23%	
В, К, Т, Комм	11%	-5%	-6%	0%	-19%	-15%	-15%	-27%	
Э, Г	37%	17%	17%	24%	0%	6%	5%	-10%	
Э, В, К, Т, Комм	30%	11%	10%	17%	-6%	0%	0%	-16%	
Г, В, К, Т, Комм	30%	11%	11%	17%	-5%	0%	0%	-15%	
Э, Г, В, К, Т, Комм	52%	30%	30%	37%	11%	17%	17%	0%	

¹⁷ В таблицах использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение, Комм – коммуникационные связи

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 62¹⁸

Под ИЖС	Аналог							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Э, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм
Отсутствует	0%	-14%	-15%	-11%	-26%	-23%	-24%	-34%
Э	16%	0%	-1%	3%	-15%	-11%	-12%	-24%
Г	17%	1%	0%	4%	-14%	-10%	-11%	-23%
В, К, Т, Комм	12%	-3%	-4%	0%	-17%	-14%	-16%	-26%
Э, Г	35%	17%	16%	21%	0%	4%	3%	-11%
Э, В, К, Т, Комм	30%	12%	11%	16%	-4%	0%	-1%	-15%
Г, В, К, Т, Комм	31%	13%	12%	17%	-3%	1%	0%	-14%
Э, Г, В, К, Т, Комм	51%	31%	30%	35%	2%	17%	16%	0%

Таблица 63

Под объекты рекреации	Аналог							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Э, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм
Отсутствует	0%	-15%	-15%	-11%	-27%	-23%	-24%	-35%
Э	17%	0%	-1%	5%	-15%	-10%	-11%	-24%
Г	17%	1%	0%	5%	-15%	-10%	-10%	-23%
В, К, Т, Комм	12%	-3%	-5%	0%	-19%	-15%	-19%	-27%
Э, Г	37%	17%	17%	23%	0%	5%	5%	-11%
Э, В, К, Т, Комм	30%	11%	11%	17%	-5%	0%	-1%	-15%
Г, В, К, Т, Комм	31%	12%	11%	17%	-5%	1%	0%	-15%
Э, Г, В, К, Т, Комм	53%	31%	30%	37%	12%	17%	17%	0%

¹⁸ В таблицах использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение, Комм – коммуникационные связи

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 64¹⁹

Под объекты придорожного сервиса	Аналог							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Э, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм
Отсутствует	0%	-16%	-17%	-10%	-30%	-24%	-25%	-37%
Э	19%	0%	-1%	6%	-17%	-10%	-12%	-26%
Г	20%	1%	0%	8%	-16%	-9%	-10%	-24%
В, К, Т, Комм	11%	-6%	-7%	0%	-22%	-15%	-12%	-30%
Э, Г	42%	20%	19%	28%	0%	8%	6%	-10%
Э, В, К, Т, Комм	32%	11%	10%	18%	-7%	0%	-1%	-17%
Г, В, К, Т, Комм	34%	13%	11%	20%	-6%	1%	0%	-16%
Э, Г, В, К, Т, Комм	58%	34%	32%	42%	1%	20%	19%	0%

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

3. Исследования, представленные на сайте <https://statrile.ru>, приведены в табл. 37.

Таблица 37.

Значения поправок – корректировок цены земельных участков в зависимости от наличия коммуникаций

← ② ↺ statrile.ru

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2023 года

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2023 г.)



Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций, различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета Статриелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или объектов с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	- Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,06	1,20	1,12
4	- Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	1,06
5	- Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	- Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	- Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,06	1,28	1,15
8	- Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,19	1,11

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.
2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают дополнительные затраты (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.
4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.
5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника уплаты дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.

P.S.

В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие дома и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим с населением по регулируемым государством тарифам. В этом случае мы считаем, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.к. расходы собственника участка по подключению составят регулируемую (или фиксированную, незначительную) оплату подключения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям не применяется.

Но, например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевым организациям либо сети не рассчитаны на новые участки, домовладения, даже в случае принадлежности их к сетевым организациям (это необходимо уточнить у собственников коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (иногда даже проходящим по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственником на строительство этой сети. Именно в таком случае применяется корректировка на коммуникации.

Источник: 1. <https://statrile.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023q/korrektirovki-stoimosti-zemli/3056-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

Рельеф объекта

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния рельефа на стоимость земельных участков различного назначения. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от рельефа, представлены в табл. 38.

Таблица 38.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 51

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с изъятием рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,78	0,74	0,80
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с изъятием рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,99	0,94	1,00
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с изъятием рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,64	0,79	0,69
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с изъятием рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,81	0,79	0,83

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 53

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с изъятием рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом				
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,98	0,88	1,00

Таблица 54

Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с изъятием рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом				
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,92	0,82	1,00
2	Санкт-Петербург	0,83	0,73	0,93
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,93	0,83	1,00
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,83	0,73	0,93

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Форма объекта

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния формы на стоимость земельных участков различного назначения.

Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrict.ru (см. табл. 39).

Таблица 39.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы

Группа	Характеристика	Значение	
		Доверительный интервал	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию		1,00
	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **;		
2	2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,75	0,87
			0,81

Группа	Характеристика	Значение		
		Доверительный интервал	Среднее значение	
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,05	1,19	1,12
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,09	1,34	1,21

Подтверждение информации

← statielt.ru на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.01.2023 года

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2023 г.)

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета StatRиент на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с извилистыми или изрезанной формой, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балках, оврагах или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,75	0,87	0,81
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,05	1,19	1,12
4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,09	1,34	1,21

Примечания:

* - если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить этот коэффициент.

** - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна единице.

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы: близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности, равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-6%), пересеченный (6-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки имеют неправильную форму или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

* - Если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить свой коэффициент.

** - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна нулю.

Источник. 1. <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023q/korrektirovki-stoimosti-zemli/3061-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelno-go-uchastka-i-panoramny-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

2.8. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния экономических характеристик на стоимость объектов недвижимости, не выявлены.

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия движимого имущества, не связанного с недвижимостью, на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При проведении настоящей оценки к числу других характеристик были отнесены: наличие подъездных дорог; близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков; близость к объектам, нарушающим экологию местности.

Наличие подъездных дорог

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия подъездных дорог к земельным участкам на стоимость земельных участков различного назначения.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород,

2022 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам, представлены в табл. 40.

Таблица 40.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам

Справочник: оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Справочник: оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

10.9. Элемент сравнения – транспортная доступность (асфальтирование подъездного пути к участку)

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным статистической обработки, характеризующие влияние наличия или отсутствия асфальтового покрытия подъездного пути земельного участка на рыночную стоимость.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 126

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,85	0,87
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,87	0,86	0,88
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,93	0,94	0,95

Справочник: оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
асфальтированными подъездными путями			
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,85	0,87

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Таблица 127

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,81	0,92
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,87	0,81	0,92
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,94	0,88	1,00
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,81	0,92

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 128

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,85	0,81	0,88
2	Санкт-Петербург	0,89	0,86	0,93
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга)	0,84	0,80	0,87
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,80	0,76	0,84
5	города с населением 0,5-1 млн. человек	0,82	0,87	0,97

Таблица 129

Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,90	0,86	0,93
2	Санкт-Петербург	0,94	0,90	0,98
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга)	0,90	0,86	0,94
4	города с населением 0,5-1 млн. человек	0,86	0,81	0,90
5	города с населением менее 0,5 млн. человек	0,97	0,92	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков на стоимость земельных участков различного назначения.

Вышеуказанные исследования представлены:

- в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1.

Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 год;

- на сайте <https://statrleit.ru>.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков, представлены в табл. 41, 42.

Таблица 41.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 113

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,22	1,20	1,23
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,25	1,22	1,28

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов³⁸

Таблица 115

Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	1,24	1,16 1,31
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,21	1,15 1,27
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,20	1,14 1,27
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,22	1,16 1,29
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,22	1,15 1,29
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,21	1,14 1,28

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 130. Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,24	1,21	1,26
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,26	1,23	1,30

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов⁴⁰

Таблица 132. Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них - Земельные участки под жилую застройку

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	1,23	1,16	1,31
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,19	1,10	1,27
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,20	1,14	1,27
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,15	1,08	1,23
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,21	1,13	1,30

Справочник: оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 133. Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них - Земельные участки под объекты рекреации

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	1,39	1,16	1,62
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,21	1,13	1,29
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,50	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,25	н/д	н/д
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,13	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,21	1,11	1,31

Источник: 1. «Справочник оценки недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Таблица 42.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков

← statirelt.ru на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.01.2023 г

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2023 г)

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета Statirelt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угады), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,75	0,87	0,81
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,05	1,19	1,12
4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,09	1,34	1,21

Примечания

* - если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применять этот коэффициент.

** - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна единице.

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности, равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-6%), пересеченный (6-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки имеют неправильной формы или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Источник: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3061-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelno-uchastka-i-panoramnyy-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

Близость к объектам, нарушающим экологию местности

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния близости к объектам, нарушающим экологию местности.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценки недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности, представлены в табл. 43.

Таблица 43.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности

Справочник: оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

**Значения корректировок,
усредненные по городам России**

Таблица 134. Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	0.75	0.73	0.76
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	0.73	0.71	0.75

Справочник: оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Справочник: оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов⁴²

Таблица 136. Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них. Земельные участки под жилую застройку

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,70	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	0,72	0,61	0,83
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,78	0,69	0,87
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,73	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,68	0,57	0,79
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,85	0,78	0,93
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,74	0,62	0,86

Таблица 137. Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них. Земельные участки под объекты рекреации

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,70	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	0,68	0,57	0,78
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,76	0,67	0,86
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,73	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	н/д	н/д
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,88	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,74	0,62	0,85

Источник: 1. «Справочник оценка недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков:

- обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием;
- наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором;
- наличие системы освещения территории;
- наличия охраны территории.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния благоустройства и дорожной инфраструктуры земельных участков. Вышеуказанные исследования представлены:

- на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости <https://statrilett.ru/>;

- в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры представлены в табл. 44.

Таблица 44.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры

← ⓘ ↻ 📄 statrelt.ru на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.01.2023 года

СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 15.01.2023 г.)

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива во времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов: промышленности или смежных с ними (неаэродромные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,06	1,18	1,13
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,06	1,13	1,09
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/д дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,08	1,28	1,17
6	Огражденные по периметру забором (в зависимости от материала и качества: футбольный, бетонный или кирпичный) с оборудованными воротами и калитками	1,12	1,23	1,17
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатый, дощатый или листовый) с оборудованными воротами и калитками	1,06	1,13	1,09
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линии, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

Примечания

- Данные корректировки определены для единичного участка, предназначенного или планируемого под полную застройку по нормам размещения соответствующих строительных объектов. Для участков избыточной площади необходимо моделирование ситуации полной застройки и расчет данной корректировки как для нескольких участков.
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделка размер корректировки может быть согласовано принят в пределах нижней границы и верхней границы в зависимости от качества, технического состояния, изношенности элементов благоустройства.

Справочник: оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Справочник: оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

10.7. Элемент сравнения – охрана территории

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным статистической обработки, характеризующие влияние наличия или отсутствия охраны территории на рыночную стоимость.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 119

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку на неохраемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,86	0,84 0,88
Земельные участки под коммерческую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку на неохраемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,88	0,85 0,90
Земельные участки под жилую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку на неохраемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,84	0,81 0,87
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации на неохраемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,83	0,81 0,85

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 121

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку на неохраемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,87	0,82 0,92
2	Санкт-Петербург	0,85	0,79 0,89
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,87	0,81 0,93
4	города с населением менее 1 млн. человек	-	-

Таблица 122

Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку на неохраемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,78	0,74 0,82
2	Санкт-Петербург	0,82	0,77 0,86
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	-	-
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,84	0,78 0,90

Источник: 1. Сайт Ассоциации развития рынка недвижимости <https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3048-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Такие характеристики, как ставки доходности и сроки окупаемости при проведении настоящей оценки не рассчитывались по причине отсутствия развитого рынка аренды земельных участков аналогичных оцениваемым.

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

В данном разделе содержатся выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемых объектов и другие выводы.

1. Динамика рынка.

Динамика рынка земельных участков Московской области представлена в разд. 3.2. настоящего Отчета.

2. Спрос и предложение.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется справедливая равновесная рыночная цена объекта недвижимости, ценовая динамика при этом нулевая;
- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены;
- предложение превышает спрос, цены падают.

При проведении настоящей оценки оценка спроса и предложения проводилась качественно, на основе определенной ранее динамики рынка. В общем случае можно утверждать следующее:

- рост цен на рынке недвижимости свидетельствует о превышении платежеспособного спроса над предложениями;
- стабилизация цен на рынке недвижимости свидетельствует об уравнивании платежеспособного спроса предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.

3. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют цены опосредованно (практически отсутствует прямая устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

4. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка земельных участков в регионе может быть оценена в диапазоне «ниже средней» - «низкая». Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается от 5 до 7 месяцев.

6. Санкции и неопределенность в отношении будущей геополитической напряженности оказывают негативное влияние на инвестиционную привлекательность российских активов и активность рынка недвижимости.

7. Российские власти будут пересматривать прогноз по росту отечественной экономики из-за коронавируса и санкций.

8. 21 февраля, президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года.

24 февраля Владимир Путин заявил о начале специальной операции в Донбассе. На фоне обострения ситуации вокруг Донбасса произошел крупнейший обвал фондового российского рынка со времен присоединения Крыма.

30 сентября 2022 года были подписаны Договора о включении новых территорий в состав России: ДНР, ЛНР, Херсонской и Запорожской областей.

Общедоступная информация и методический инструментальный по независящим от оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние проведения специальной операции в Донбассе на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки.

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);
- юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);
- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

Рассмотрев структуру рынка недвижимости в целом и проведя анализ ближайшего окружения объекта исследования, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения объекта.

Для застроенной территории, по мнению Оценщика, необходимо рассмотреть варианты использования, которые физически возможны и юридически правомочны с точки зрения своего потенциально доходного использования в случаях:

- использования участка земли как условно незастроенного.
- использования участка земли с учетом имеющихся на нем улучшений.

На оцениваемых земельных участках отсутствуют какие-либо объекты капитального строительства (улучшения).

Соответственно, в настоящем отчете рассматривался только вариант использования земли как незастроенной.

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных

При рассмотрении возможной застройки оцениваемых земельных участков анализ проводится с учетом того, что данные участки свободны от какой-либо застройки (т.е. не застроены).

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- «О введении в действие земельного кодекса РФ» от 25.10.2001 года №137-ФЗ;
- «Градостроительный кодекс РФ» от 29.12.2004 года №190-ФЗ;
- «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» от 21.12.2004 года №172-ФЗ;
- «Земельный кодекс РФ» от 25.10.2001 года №136-ФЗ.

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования земельных участков как свободных, Оценщик пришел к нижеследующим выводам.

Физическая возможность

Учитывая физические характеристики земельных участков, местоположение, плотность окружающей застройки, доступность, в том числе и элементов инженерной инфраструктуры, на них физически возможно строительство:

1. Зданий, строений, сооружений, относящихся к понятию «для личного подсобного хозяйства».
 2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся, к понятию «для личного подсобного хозяйства».
- Физические ограничения накладываются лишь размерами (площадью) самих земельных участков.

Правомочность

Согласно Земельному кодексу РФ (ст. 7 п. 2), земли должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и виду разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Согласно правоустанавливающим документам, оцениваемые земельные участки имеют категорию – **земли населенных пунктов**, вид разрешенного использования – **для личного подсобного хозяйства**.

Как следствие, у оценщика есть все основания полагать, что с законодательной точки зрения, использование земельных участков под строительство объектов недвижимости (зданий, строений, сооружений) не относящихся к понятию «для личного подсобного хозяйства», будет запрещено.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Учитывая то, что на предыдущем этапе анализа единственным возможным вариантом использования оцениваемых земельных участков как незастроенных является их использование в целях для личного подсобного хозяйства, то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельных участков в рамках ведения личного подсобного хозяйства. Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков представлено в табл. 45.

Таблица 45.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков

Критерии	Вариант использования	
	Деятельность, связанная с ведением личного подсобного хозяйства	Деятельность, не связанная с ведением личного подсобного хозяйства
Физическая осуществимость	+	+
Законодательная разрешенность	+	-
Финансовая оправданность	+	-
Максимальная эффективность	+	-
Итого	4	1

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таким образом, в результате проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемых земельных участков установлено, что наиболее эффективным вариантом использования участков является их использование в текущем состоянии (участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства).

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

В соответствии с федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г., при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» основными подходами к оценке являются рыночный, доходный и затратный подходы. В целом общие подходы к оценке в указанных стандартах не противоречат друг другу.

5.2. Основные понятия оценки

В соответствии со статьёй 5 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки (п. 9 Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

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 (п. 24 Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это

дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (ст. 10 федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

Для целей оценки **дата оценки** рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (п. 5 ФСО II).

Аналог – объект, идентичный или аналогичный объекту оценки (п. 4 ФСО V).

5.3. Общее описание методов оценки земельных участков

При оценке стоимости земельных участков, с точки зрения методологии, используются:

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.
- Методические рекомендации по оценке стоимости земли, разработанные АНО «Союзэкспертиза» ТПП РФ.
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)».
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)».
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)».
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)».
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)».
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Реализация различных подходов для оценки земельных участков возможна с использованием следующих методов:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

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

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на

рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

В соответствии с положениями федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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

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

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

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

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

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

К методам сравнительного подхода относятся: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. Так же необходимо отметить, что в соответствии с ФСО № 7 для оценки земельных участков может использоваться метод регрессионного анализа.

1. Метод сравнения продаж.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Фактически метод сравнения задач является комбинацией качественных методов оценки и метода корректировок.

Расчетная зависимость, реализуемая при методе сравнения продаж, имеет следующий вид:

$$C_{ec} = \sum_{i=1}^n (C_{ec}^i + \sum_{j=1}^m \Delta C_{ec}^i f(U_{об}^j - U_{оа}^j)) * K_i,$$

где:

C_{ec}^i - стоимость единицы сравнения объекта аналога;

$\sum_{j=1}^m \Delta C_{ec}^i f(U_{об}^j - U_{оа}^j)$ - сумма поправок к стоимости единицы сравнения объекта аналога,

рассчитываемых как функция от разности характеристики объекта оценки и объекта-аналога;

K_i - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

2. Метод регрессионного анализа

Расчетная зависимость, реализуемая при формировании статистической расчетной зависимости, имеет следующий вид (общее формализованное представление):

$$C_{ec} = f(U_1, U_2, \dots, U_n),$$

где:

U_1, U_2, \dots, U_n - характеристики объекта оценки;

f - оператор функциональной зависимости, связывающей величины характеристики объекта оценки и стоимость единицы сравнения.

Данная модель является уравнением ценообразования, позволяющим рассчитать стоимость единицы сравнения на основе значений его характеристик. Наиболее распространенным вариантом регрессионной зависимости является линейная модель вида:

$$C_{ec} = a + x_1 * U_1 + x_2 * U_2 + \dots + x_n * U_n$$

В общем случае, принимаемые для расчетов (по любой из ранее описанных модели) характеристики объекта оценки, должны являться факторами стоимости (факторы, изменение которых влияет на стоимость объекта оценки). Традиционно характеристики объекта оценки принято делить на две основные группы: количественные и качественные, в совокупности, описывающие основные признаки объекта.

3. Метод выделения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок (при

отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса));

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно - индексного методов. Ресурсный (ресурсно - индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраимыми. Экономический износ, как правило, является неустраимым. При этом износ является устранимым, если затраты на

его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

4. Метод распределения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

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

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

В соответствии с положениями федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости

объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

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

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

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

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

К методам доходного подхода относят: метод капитализации земельной ренты; метод остатка; метод предполагаемого использования.

1. Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

2. Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

3. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

5.4. Согласование результатов оценки

В соответствии с п. 3 ФСО V при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» в случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве проверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В целом, методические подходы к реализации согласования результатов, не противоречивы и допускают возможность указания наряду с конкретной величиной стоимости еще и интервальных значений.

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Выбор подходов и методов оценки

Применение или отказ от использования подходов и методов в проведении оценки стоимости оцениваемого имущества регулируется федеральным законом и федеральными стандартами оценки, номера статей и пунктов (с контекстом) представлены ниже:

- Статья 14 «Права оценщика» - ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции): «Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки»;
- п. 1. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки»;
- п. 2. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки»;
- п. 25 Раздел VII. Подходы к оценке – ФСО №7: «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

Применение затратного подхода для оценки стоимости земельных участков является невозможным в связи с тем, что воспроизвести земельный участок нельзя, так как он является частью земной поверхности.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки представлен в табл. 46.

Таблица 46.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами, а именно: поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на условия рынка (в части поправки к ценам предложений)	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного подхода
Метод корректировок	Наличие информации об объектах, аналогичных объекту (объектам) оценки, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод регрессионного анализа	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, то было принято решение отказаться от использования метода регрессионного анализа.	Метод использовать не целесообразно	
Метод выделения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, то было принято решение отказаться	Метод использовать не целесообразно	

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
	от использования метода выделения.		
Метод распределения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, то было принято решение отказаться от использования метода распределения.	Метод использовать не целесообразно	
	Доходный подход		
Метод капитализации земельной ренты	В открытых источниках по рынку земельных участков отсутствует информация об аренде земельных участков аналогичных объекту (объектам) оценки. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования метода капитализации земельной ренты.	Метод использовать не целесообразно	
Метод остатка	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Ввиду отсутствия у оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, оценщик принял решение об отказе в использовании метода остатка.	Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод предполагаемого использования	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Ввиду отсутствия у оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, оценщик принял решение об отказе в использовании метода предполагаемого использования	Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки для определения стоимости объекта (объектов) оценки используется сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок).

6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом

6.2.1 Общие положения

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Согласно федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки.

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

Таким образом, можно заключить, что принцип определения стоимости сравнительным подходом не противоречит принципам определения стоимости рыночным подходом.

6.2.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок

В настоящем отчете расчет стоимости объекта (объектов) оценки проводился на основе использования метода корректировок, который является одним из методов расчета стоимости земельных участков сравнительным (рыночным) подходом.

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор единицы сравнения (определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки).
2. Выбор объектов-аналогов (выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них).
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения).
4. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта (сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки).
5. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
6. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта (внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости)).
7. Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов (согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки).

В рамках настоящего отчета оцениваемые земельные участки были разделены на 4 группы:

1 группа – ликвидные (основные) земельные участки, площадь которых находится в диапазоне до 1 500 кв. м;

2 группа – ликвидные (основные) земельные участки, площадь которых находится в диапазоне от 1 500 до 3 000 кв. м;

3 группа – неликвидные (вспомогательные) земельные участки (внутренние проезды и дороги), площадь которых находится в диапазоне до 1 500 кв. м;

4 группа – неликвидные (вспомогательные) земельные участки (внутренние проезды и дороги), площадь которых находится в диапазоне от 3 000 до 6 000 кв. м.

Классификация диапазонов площади приведена в соответствии с данными, представленными в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год», т.к. именно в этом издании приведена градация по площади для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), к которым могут быть отнесены и оцениваемые земельные участки.

Выбор единицы сравнения

Для объектов недвижимости наиболее распространенными единицами сравнения цены продажи являются удельные единицы измерения цены – цена одного квадратного метра.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}},$$

где:

C - общая цена объекта, предлагаемого к продаже, руб.;

$S_{з\text{у}}$ - площадь объекта, кв. м.

Таким образом, в качестве единицы сравнения принята единица измерения - 1 кв. м объекта. Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

- выбором данной единицы в качестве основной при организации учета объектов недвижимости;
- возможностью определить площадь любого объекта недвижимости в кв. м.

Выбор объектов-аналогов.

В качестве базы для отбора объектов-аналогов использовались объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3.

Выбор объектов-аналогов проводился с учетом даты заключения Договора купли – продажи (ДКП) – использовались наиболее близкие заключенные ДКП к дате оценки.

Результаты выбора объектов-аналогов для объектов оценки (групп земельных участков), используемых в дальнейших расчетах, представлены в табл. 47.

Таблица 47.
Результаты выбора объектов-аналогов для оцениваемых объектов недвижимости, относящихся к группе 1 и группе 4

Объект-аналог	Объект анализа	Цена объекта анализа, руб./кв. м	Площадь, кв. м	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 13	925 000	500,0	1 850
Объект-аналог 2	Объект анализа 14	925 000	500,0	1 850
Объект-аналог 3	Объект анализа 15	925 000	500,0	1 850
Объект-аналог 4	Объект анализа 16	925 000	500,0	1 850
Объект-аналог 5	Объект анализа 17	925 000	500,0	1 850
Объект-аналог 6	Объект анализа 18	925 000	500,0	1 850
Объект-аналог 7	Объект анализа 19	925 000	500,0	1 850

Источник: 1. Расчеты оценщика. 2. Анализ оценщика.

Определение элементов сравнения

При проведении настоящей оценки объекты-аналоги и объект (объекты) оценки сравнивались по следующим характеристикам:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование:
 - категория объекта;
 - разрешенное использование объекта.
7. Местоположение, а именно:

- адрес объекта;
 - типовая территориальная зона в пределах региона;
 - типовая территориальная зона в пределах города;
 - удаление от МКАД;
 - расположение внутри поселка.
8. Физические характеристики:
- площадь;
 - наличие коммуникаций;
 - рельеф объекта;
 - форма объекта.
9. Экономические характеристики:
- уровень операционных расходов;
 - условия аренды;
 - состав арендаторов;
 - иные характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Другие характеристики:
- наличие подъездных дорог;
 - наличие факторов, повышающих стоимость объектов;
 - сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности;
 - обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием;
 - наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором;
 - наличие системы освещения территории;
 - наличие охраны территории.

Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта

Сравнение объектов оценки, относящихся к группе 1-4 и объектов-аналогов представлено в табл. 48-51.

Таблица 48.

Сравнение объектов оценки, относящихся к группе 1 и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности и	право собственности и	право собственности и	право собственности и	право собственности и	право собственности и	право собственности и	право собственности и	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	цена сделки указана на 30.11.2021 г.	цена сделки указана на 30.11.2021 г.	цена сделки указана на 30.11.2021 г.	цена сделки указана на 30.11.2021 г.	цена сделки указана на 30.11.2021 г.	цена сделки указана на 08.07.2022 г.	цена сделки указана на 08.07.2022 г.	Отличия существенные, требуется корректировка
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	сделка	сделка	сделка	сделка	сделка	сделка	сделка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Вид использования и (или) зонирование									
- категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не проводилась
- разрешенное использование	для личного подсобного хозяйства	для личного подсобного хозяйства	для личного подсобного хозяйства	для личного подсобного хозяйства	для личного подсобного хозяйства	для личного подсобного хозяйства	для личного подсобного хозяйства	для личного подсобного хозяйства	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:									
- адрес объекта	Московская область, р-н Щелковский	Московская область, р-н Щелковский	Московская область, р-н Щелковский	Московская область, р-н Щелковский	Московская область, р-н Щелковский	Московская область, р-н Щелковский	Московская область, р-н Щелковский	Московская область, р-н Щелковский	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Результаты сравнения
	Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21	Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21	Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21	Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21	Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21	Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21	Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21	Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21	проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	20	20	20	20	20	20	20	20	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:									
- площадь, кв. м	1 071,0	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0	Отличия не существенные (одинаковый диапазон площади «до 1 500 кв. м»), корректировка не проводилась
- наличие коммуникаций	электричество по границе (нет)	электричество по границе (нет)	электричество по границе (нет)	электричество по границе (нет)	электричество по границе (нет)	электричество по границе (нет)	электричество по границе (нет)	электричество по границе (нет)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- рельеф объекта	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	Отличий нет, корректировка не проводилась
- форма объекта	правильная	правильная	правильная	правильная	правильная	правильная	правильная	правильная	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики									
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- иные характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики									
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
-обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Результаты сравнения
твёрдым покрытием	проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	
- наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие системы освещения территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие охраны территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 49.

Сравнение объектов оценки, относящихся к группе 2 и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности и	право собственности и	право собственности и	право собственности и	право собственности и	право собственности и	право собственности и	право собственности и	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	цена сделки указана на 30.11.2021 г.	цена сделки указана на 30.11.2021 г.	цена сделки указана на 30.11.2021 г.	цена сделки указана на 30.11.2021 г.	цена сделки указана на 30.11.2021 г.	цена сделки указана на 08.07.2022 г.	цена сделки указана на 08.07.2022 г.	Отличия существенные, требуется корректировка
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	сделка	сделка	сделка	сделка	сделка	сделка	сделка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Вид использования и (или) зонирование									
- категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не проводилась
- разрешенное использование	для личного подсобного хозяйства	для личного подсобного хозяйства	для личного подсобного хозяйства	для личного подсобного хозяйства	для личного подсобного хозяйства	для личного подсобного хозяйства	для личного подсобного хозяйства	для личного подсобного хозяйства	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:									
- адрес объекта	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	20	20	20	20	20	20	20	20	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:									
- площадь, кв. м	2 200,0	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0	Отличия существенные, вводится корректировка, т.к. объекты находятся в различных диапазонах площади

Элементы сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Результаты сравнения
									«до 1 500 кв. м» и «от 1 500 до 3 000 кв. м»
- наличие коммуникаций	электричество по границе (нет)	электричество по границе (нет)	электричество по границе (нет)	электричество по границе (нет)	электричество по границе (нет)	электричество по границе (нет)	электричество по границе (нет)	электричество по границе (нет)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- рельеф объекта	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	Отличий нет, корректировка не проводилась
- форма объекта	правильная	правильная	правильная	правильная	правильная	правильная	правильная	правильная	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики									
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- иные характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики									
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
-обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие системы освещения территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие охраны территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 50.

Сравнение объектов оценки, относящихся к группе 3 и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности и	право собственности и	право собственности и	право собственности и	право собственности и	право собственности и	право собственности и	право собственности и	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	цена сделки указана на 30.11.2021 г.	цена сделки указана на 30.11.2021 г.	цена сделки указана на 30.11.2021 г.	цена сделки указана на 30.11.2021 г.	цена сделки указана на 30.11.2021 г.	цена сделки указана на 08.07.2022 г.	цена сделки указана на 08.07.2022 г.	Отличия существенные, требуется корректировка
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	сделка	сделка	сделка	сделка	сделка	сделка	сделка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Вид использования и (или) зонирование									
- категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не проводилась
- разрешенное использование	для личного подсобного хозяйства (земельный участок под внутренние проезды и дороги)	для личного подсобного хозяйства	для личного подсобного хозяйства	для личного подсобного хозяйства	для личного подсобного хозяйства	для личного подсобного хозяйства	для личного подсобного хозяйства	для личного подсобного хозяйства	Отличия существенные, вводится поправка на разрешенное использование
Местоположение:									
- адрес объекта	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	20	20	20	20	20	20	20	20	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:									
- площадь, кв. м	745,0	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0	Отличия не существенные, корректировка не проводилась, т.к. объекты находятся в одинаковом диапазоне площади «до 1 500 кв. м»
- наличие коммуникаций	электричество по границе (нет)	электричество по границе (нет)	электричество по границе (нет)	электричество по границе (нет)	электричество по границе (нет)	электричество по границе (нет)	электричество по границе (нет)	электричество по границе (нет)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- рельеф объекта	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	Отличий нет, корректировка не проводилась
- форма объекта	правильная	правильная	правильная	правильная	правильная	правильная	правильная	правильная	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики									

Элементы сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Результаты сравнения
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- иные характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики									
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
-обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие системы освещения территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие охраны территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 51.

Сравнение объектов оценки, относящихся к группе 4 и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	дата оценки	цена сделки указана на 30.11.2021 г.	цена сделки указана на 30.11.2021 г.	цена сделки указана на 30.11.2021 г.	цена сделки указана на 30.11.2021 г.	цена сделки указана на 30.11.2021 г.	цена сделки указана на 08.07.2022 г.	цена сделки указана на 08.07.2022 г.

Элементы сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Результаты сравнения
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	сделка	сделка	сделка	сделка	сделка	сделка	сделка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Вид использования и (или) зонирование									
- категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не проводилась
- разрешенное использование	для личного подсобного хозяйства (земельный участок под внутренние проезды и дороги)	для личного подсобного хозяйства	для личного подсобного хозяйства	для личного подсобного хозяйства	для личного подсобного хозяйства	для личного подсобного хозяйства	для личного подсобного хозяйства	для личного подсобного хозяйства	Отличия существенные, вводится поправка на разрешенное использование
Местоположение:									
- адрес объекта	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	20	20	20	20	20	20	20	20	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:									
- площадь, кв. м	4 459,0	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0	Отличия существенные, вводится корректировка, т.к. объекты находятся в различных диапазонах площади «до 1 500 кв. м» и «от 3 000 до 6 000 кв. м»
- наличие коммуникаций	электричество по границе (нет)	электричество по границе (нет)	электричество по границе (нет)	электричество по границе (нет)	электричество по границе (нет)	электричество по границе (нет)	электричество по границе (нет)	электричество по границе (нет)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- рельеф объекта	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	Отличий нет, корректировка не проводилась
- форма объекта	неправильная	правильная	правильная	правильная	правильная	правильная	правильная	правильная	Отличия существенные. Корректировку по данному фактору целесообразно совместить с корректировкой на разрешенное использование
Экономические характеристики									
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Результаты сравнения
- иные характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики									
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
-обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие системы освещения территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие охраны территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ оценщика.

Определение корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта (внесение корректировок)

Анализ данных представленных в табл. 48 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части отношения даты оценки и дат сделок);

Анализ данных представленных в табл. 49 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части отношения даты оценки и дат сделок);
- поправку на физические характеристики (в части поправки на площадь объекта).

Анализ данных представленных в табл. 50 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части отношения даты оценки и дат сделок);
- поправку на разрешенное использование.

Анализ данных представленных в табл. 51 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части отношения даты оценки и дат сделок);
- поправку на разрешенное использование;
- площадь на физические характеристики (в части площади объекта).

Описание проведенных корректировок.

Поправка на условия рынка (в части отношения даты оценки и дат сделок).

Из представленных выше данных видно, что цена сделок не менялась во времени (выдерживалась постоянная ценовая политика), т.е. земельные участки в данном месте нахождения не дорожали и

не дешевели по прошествии времени с начала продаж и до даты последней сделки.

Исходя из того, что дата последней сделки (дата подписания Договора купли – продажи (ДКП)) зафиксирована 08.07.2022 г., и после этой даты заключенных сделок (подписанных ДКП) не было, т.к. все участки в данном месте распроданы, то оценщик принял решение использовать информацию об изменении цен на аналогичные участки в районе нахождения объекта (объектов) оценки за период от даты последней сделки (дата подписания Договора купли – продажи (ДКП)) и до даты оценки.

В качестве начала расчетного периода использовалась дата последней сделки (дата подписания Договора купли – продажи (ДКП)) - 08.07.2022 г., т.к. за всё время осуществления продаж цена сделок не менялась во времени (выдерживалась постоянная ценовая политика), т.е. земельные участки в данном месте нахождения не дорожали и не дешевели.

В качестве конца расчетного периода использовалась дата оценки – 27.01.2022 г.

В качестве источника информации об изменении цен на аналогичные участки в районе нахождения объекта (объектов) оценки использовались данные обзоров, опубликованные на Информационно-аналитическом портале о недвижимости (<https://analytics.brn.media/>).

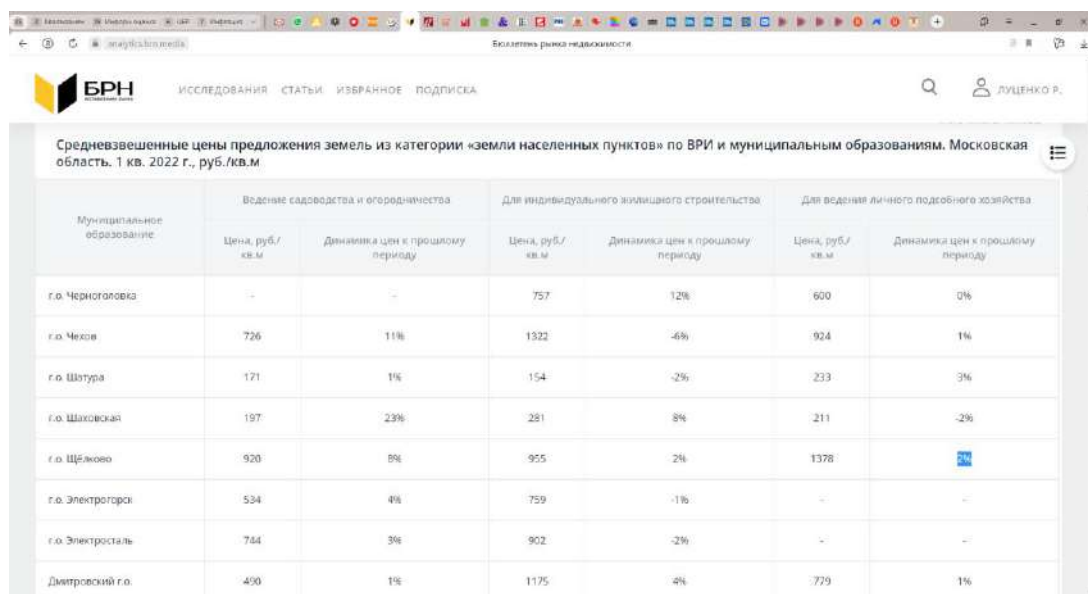
Данные об изменении цен на земельные участки с категорией земель: земли населенных пунктов, с видов разрешенного использования: личное подсобное хозяйство в городском округе Щелково Московской области представлены в табл. 52.

Таблица 52.

Данные об изменении цен на земельные участки с категорией земель: земли населенных пунктов, с видов разрешенного использования: личное подсобное хозяйство в городском округе Щелково Московской области

Период	Динамика цен к прошлому периоду
1 кв. 2022 г.	2%

Подтверждение информации



Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 1 кв. 2022 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Ведение садоводства и огорода		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Черноголовка	—	—	757	12%	600	0%
г.о. Чехов	726	11%	1322	-6%	924	1%
г.о. Шатура	171	1%	154	-2%	233	3%
г.о. Шаховская	197	23%	281	8%	211	-2%
г.о. Щелково	920	8%	955	2%	1378	2%
г.о. Электрогорск	534	4%	759	-1%	—	—
г.о. Электросталь	764	3%	902	-2%	—	—
Дмитровский г.о.	400	1%	1175	4%	779	1%

Источник: 1.

2 кв. 2022 г.

-9%

Подтверждение информации

хозяйство в городском округе Щелково Московской области официально опубликованы только за 3 кв. 2022 г. включительно, то в табл. 53 представлены прогнозные (рассчитанные оценщиком) индексы цен за период 4 кв. 2022 г. – 1 кв. 2023 г. (данные значения помечены «*»).

Расчет индексов изменения цен для 4 кв. 2022 г. – 1 кв. 2023 г. был проведен на основе официально опубликованных индексов за 1 кв. 2022 г. – 3 кв. 2022 г., по формуле:

$$I_{расч.} = \left(\prod_{i=1}^N I_i \right)^{1/N}$$

где:

I_i - индексы изменения цен за 1 кв. 2022 г. – 3 кв. 2022 г.

Рассчитанное значение индексов для 4 кв. 2022 г. – 1 кв. 2023 г. составит:

$$I_{расч.} = (1,02 * 0,91 * 1,07)^{1/3} = 0,9977$$

Значения рассчитанных ежемесячных и ежедневных индексов удорожания в период 3 кв. 2022 г. – 1 кв. 2023 г. представлены в табл. 54-56 соответственно.

Таблица 54.

Значения рассчитанных ежемесячных и ежедневных индексов удорожания в 3 кв. 2022 г.			
Число месяца	июл.22	авг.22	сен.22
Кол-во дней в периоде			
	31	31	30
		Всего дней	
		92	
1	1,000735691	1,0007357	1,000736
2	1,000735691	1,0007357	1,000736
3	1,000735691	1,0007357	1,000736
4	1,000735691	1,0007357	1,000736
5	1,000735691	1,0007357	1,000736
6	1,000735691	1,0007357	1,000736
7	1,000735691	1,0007357	1,000736
8	1,000735691	1,0007357	1,000736
9	1,000735691	1,0007357	1,000736
10	1,000735691	1,0007357	1,000736
11	1,000735691	1,0007357	1,000736
12	1,000735691	1,0007357	1,000736
13	1,000735691	1,0007357	1,000736
14	1,000735691	1,0007357	1,000736
15	1,000735691	1,0007357	1,000736
16	1,000735691	1,0007357	1,000736
17	1,000735691	1,0007357	1,000736
18	1,000735691	1,0007357	1,000736
19	1,000735691	1,0007357	1,000736
20	1,000735691	1,0007357	1,000736
21	1,000735691	1,0007357	1,000736
22	1,000735691	1,0007357	1,000736
23	1,000735691	1,0007357	1,000736
24	1,000735691	1,0007357	1,000736
25	1,000735691	1,0007357	1,000736
26	1,000735691	1,0007357	1,000736
27	1,000735691	1,0007357	1,000736
28	1,000735691	1,0007357	1,000736
29	1,000735691	1,0007357	1,000736
30	1,000735691	1,0007357	1,000736
31	1,000735691	1,0007357	
Индекс за месяц	1,0231	1,02306	1,022308
Индекс за квартал		1,07	

Источник: 1. Расчет оценщика.

Таблица 55.

Значения рассчитанных ежемесячных и ежедневных индексов удорожания в 4 кв. 2022 г.			
Число месяца	окт.22	ноя.22	дек.22
	Кол-во дней в периоде		
	31	30	31
		Всего дней	
		92	
1	0,999975	0,999975	0,999975
2	0,999975	0,999975	0,999975
3	0,999975	0,999975	0,999975
4	0,999975	0,999975	0,999975
5	0,999975	0,999975	0,999975
6	0,999975	0,999975	0,999975
7	0,999975	0,999975	0,999975
8	0,999975	0,999975	0,999975
9	0,999975	0,999975	0,999975
10	0,999975	0,999975	0,999975
11	0,999975	0,999975	0,999975
12	0,999975	0,999975	0,999975
13	0,999975	0,999975	0,999975
14	0,999975	0,999975	0,999975
15	0,999975	0,999975	0,999975
16	0,999975	0,999975	0,999975
17	0,999975	0,999975	0,999975
18	0,999975	0,999975	0,999975
19	0,999975	0,999975	0,999975
20	0,999975	0,999975	0,999975
21	0,999975	0,999975	0,999975
22	0,999975	0,999975	0,999975
23	0,999975	0,999975	0,999975
24	0,999975	0,999975	0,999975
25	0,999975	0,999975	0,999975
26	0,999975	0,999975	0,999975
27	0,999975	0,999975	0,999975
28	0,999975	0,999975	0,999975
29	0,999975	0,999975	0,999975
30	0,999975	0,999975	0,999975
31	0,999975	0,999975	0,999975
Индекс за месяц	0,99922	0,99925	0,99922
Индекс за квартал		0,9977	

Источник: 1. Расчет оценщика.

Таблица 56.

Значения рассчитанных ежемесячных и ежедневных индексов удорожания в 1 кв. 2023 г.			
Число месяца	янв.23	фев.23	мар.23
	Кол-во дней в периоде		
	31	28	31
		Всего дней	
		90	
1	0,999974	0,999974	0,999974
2	0,999974	0,999974	0,999974
3	0,999974	0,999974	0,999974
4	0,999974	0,999974	0,999974
5	0,999974	0,999974	0,999974
6	0,999974	0,999974	0,999974
7	0,999974	0,999974	0,999974
8	0,999974	0,999974	0,999974

Число месяца	янв.23	фев.23	мар.23
9	0,999974	0,999974	0,999974
10	0,999974	0,999974	0,999974
11	0,999974	0,999974	0,999974
12	0,999974	0,999974	0,999974
13	0,999974	0,999974	0,999974
14	0,999974	0,999974	0,999974
15	0,999974	0,999974	0,999974
16	0,999974	0,999974	0,999974
17	0,999974	0,999974	0,999974
18	0,999974	0,999974	0,999974
19	0,999974	0,999974	0,999974
20	0,999974	0,999974	0,999974
21	0,999974	0,999974	0,999974
22	0,999974	0,999974	0,999974
23	0,999974	0,999974	0,999974
24	0,999974	0,999974	0,999974
25	0,999974	0,999974	0,999974
26	0,999974	0,999974	0,999974
27	0,999974	0,999974	0,999974
28	0,999974	0,999974	0,999974
29	0,999974		0,999974
30	0,999974		0,999974
31	0,999974		0,999974
Индекс за месяц	0,99921	0,99928	0,99921
Индекс за квартал		0,9977	

Источник: 1. Расчет оценщика.

Значения рассчитанных индексов удорожания в период 08.07.2022 г. (дата последней сделки (дата подписания Договора купли – продажи (ДКП)) – дата оценки представлены в табл. 57.

Таблица 57.

Значения рассчитанных индексов удорожания в период 08.07.2022 г.– дата оценки

Начало периода	Окончание периода	Индекс изменения цен	Примечание
08.07.2022	31.07.2022	1,017807	произведение индексов, указанных в табл. 54, за период, указанный в данной строке
01.08.2022	31.08.2022	1,02306	произведение индексов, указанных в табл. 54, за период, указанный в данной строке
01.09.2022	30.09.2022	1,02231	произведение индексов, указанных в табл. 54, за период, указанный в данной строке
01.10.2022	31.10.2022	0,99922	произведение индексов, указанных в табл. 55, за период, указанный в данной строке
01.11.2022	30.11.2022	0,99925	произведение индексов, указанных в табл. 55, за период, указанный в данной строке
01.12.2022	31.12.2022	0,99922	произведение индексов, указанных в табл. 55, за период, указанный в данной строке
01.01.2023	27.01.2023	0,999309	произведение индексов, указанных в табл. 56, за период, указанный в данной строке
Индекс изменения цен за весь период		1,06 (6%)	

Источник: 1. Расчет оценщика.

Таким образом, рассчитанное значение данной поправки составляет 6%.

Поправка на разрешенное использование.

Ввиду того, что оцениваемые земельные участки с кадастровыми номерами 50:14:0040108:927 (площадь 4 459 кв. м) и 50:14:0040108:929 (площадь 745 кв. м), которые относятся к «неликвидным» земельным участкам, предполагается использовать в качестве внутренних дорог и проездов поселка, то необходимо скорректировать стоимость этих участков на их разрешенное использование, т.к. эти участки будут находиться в общем пользовании собственников остальных «ликвидных» участков.

Ниже приводятся коэффициенты соотношения земельных участков с различными категориями по отношению к участкам с видом разрешенного использования: Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.

← ↻ <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1817-na-razreshennoe-ispolzovanie-zem>

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.04.2019 года

встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома				
Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	2,6	0,50	1,60	1,00

← ↻ <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1817-na-razreshennoe-ispolzovanie-zem>

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.04.2019 года

Размещение жилого дома (индивидуальное жилищное строительство), не предназначенного для разделения на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур, размещение гаражей и подсобных сооружений		0,22	0,67	0,43
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	------	------	------

← ↻ <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1817-na-razreshennoe-ispolzovanie-zem>

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.04.2019 года

вещей и материалов), размещение наземных станций, вентиляционных шахт, размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых)				
Размещение автомобильных дорог вне границ населенного пункта; размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозку людей по установленному маршруту	7,2	0,05	0,18	0,11

Источник: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1817-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnoy-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>

Примечание: использованы данные по итогам 1 кв.2019 г., т.к. аналогичные данные за более поздние периоды отсутствуют (не опубликован коэффициент для вида использования «размещение автомобильных дорог»).

Таким образом, к объектам, используемым в качестве проездов дорог общего пользования, необходимо применять корректирующий коэффициент $0,11/0,43=0,26$, что эквивалентно (минус) 74%.

Значение данной поправки применялось для объектов-аналогов, отобранных для земельных участков с кадастровыми номерами 50:14:0040108:927 (площадь 4 459 кв. м) и 50:14:0040108:929 (площадь 745 кв. м), которые относятся к «неликвидным» земельным участкам, предполагаемым к использованию в качестве внутренних дорог и проездов дачного поселка.

Поправка на физические характеристики (в части площади).

В общем случае фактор масштаба (общая площадь) оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости. А именно, увеличение общей площади объекта ведёт к снижению удельной стоимости этого объекта.

Так как оцениваемые земельные участки по площади можно классифицировать (разделить) на 3 группы, а именно:

- группа А (диапазон площади объектов до 1 500 кв. м) – это земельный участок с кадастровым номером 50:14:0040108:914 (площадь 1 071 кв. м), земельный участок с кадастровым номером 50:14:0040108:929 (площадь 745 кв. м);

- группа В (диапазон площади объектов от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м) – это земельный участок с кадастровым номером 50:14:0040108:893 (площадь 2 200 кв. м);

- группа С (диапазон площади объектов от 3 000 кв. м до 6 000 кв. м) - это земельный участок с кадастровым номером 50:14:0040108:927 (площадь 4 459 кв. м),

то оценщик принял решение ввести поправку на площадь объектов.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния фактора масштаба (площади) земельных участков в зависимости от диапазона, к которому принадлежит площадь земельного участка.

В рамках настоящего отчета величина поправки на площадь объектов определена на основе информации, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

В рамках настоящего отчета величина поправки на площадь объектов определена на основе информации, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, т.к. в этом издании приведены градации диапазонов площади и значения поправок на площадь конкретно для земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), к которому, в целом, относятся оцениваемые объекты.

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной цены земельных участков в зависимости от диапазонов площади, к которым принадлежит площадь объекта оценки и объекта-аналога.

Значения корректирующих коэффициентов цен предложений в зависимости от площади объектов представлены в табл. 58.

Таблица 58.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), усредненные данные по России

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 35

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,30	1,42	1,47
	1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,13
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,68	0,80	0,88	0,97	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значение поправки на площадь определялось на основе зависимости:

$$П = (K - 1) * 100\%$$

где:

K - коэффициент уменьшения/увеличения удельной цены объекта-аналога в зависимости от диапазона площади.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся по площади к группе А (площадь до 1 500 кв. м), представлены в табл. 59.

Таблица 59.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся по площади к группе А (площадь до 1 500 кв. м)

Объект-аналог	Площадь оцениваемых объектов, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м	Поправка на площадь, %
Объект-аналог 1	745; 1 071 (диапазон площади до 1 500 кв. м)	500,0	0
Объект-аналог 2	745; 1 071 (диапазон площади до 1 500 кв. м)	500,0	0
Объект-аналог 3	745; 1 071 (диапазон площади до 1 500 кв. м)	500,0	0
Объект-аналог 4	745; 1 071 (диапазон площади до 1 500 кв. м)	500,0	0
Объект-аналог 5	745; 1 071 (диапазон площади до 1 500 кв. м)	500,0	0
Объект-аналог 6	745; 1 071 (диапазон площади до 1 500 кв. м)	500,0	0
Объект-аналог 7	745; 1 071 (диапазон площади до 1 500 кв. м)	500,0	0

Источник: 1. Анализ оценщика.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся по площади к группе В (площадь от 1 500 до 3 000 кв. м), представлены в табл. 60.

Таблица 60.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся по площади к группе В (площадь от 1 500 до 3 000 кв. м)

Объект-аналог	Площадь оцениваемых объектов, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м	Поправка на площадь, %
Объект-аналог 1	2 200 (диапазон площади от 1 500 до 3 000 кв. м)	500,0	-15
Объект-аналог 2	2 200 (диапазон площади от 1 500 до 3 000 кв. м)	500,0	-15
Объект-аналог 3	2 200 (диапазон площади от 1 500 до 3 000 кв. м)	500,0	-15
Объект-аналог 4	2 200 (диапазон площади от 1 500 до 3 000 кв. м)	500,0	-15
Объект-аналог 5	2 200 (диапазон площади от 1 500 до 3 000 кв. м)	500,0	-15
Объект-аналог 6	2 200 (диапазон площади от 1 500 до 3 000 кв. м)	500,0	-15
Объект-аналог 7	2 200 (диапазон площади от 1 500 до 3 000 кв. м)	500,0	-15

Источник: 1. Анализ оценщика.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся по площади к группе С (площадь от 3 000 до 6 000 кв. м), представлены в табл. 61.

Таблица 61.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся по площади к группе С (площадь от 3 000 до 6 000 кв. м)

Объект-аналог	Площадь оцениваемых объектов, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м	Поправка на площадь, %
Объект-аналог 1	4 459 (диапазон площади от 3 000 до 6 000 кв. м)	500,0	-23
Объект-аналог 2	4 459 (диапазон площади от 3 000 до 6 000 кв. м)	500,0	-23
Объект-аналог 3	4 459 (диапазон площади от 3 000 до 6 000 кв. м)	500,0	-23
Объект-аналог 4	4 459 (диапазон площади от 3 000 до 6 000 кв. м)	500,0	-23
Объект-аналог 5	4 459 (диапазон площади от 3 000 до 6 000 кв. м)	500,0	-23
Объект-аналог 6	4 459 (диапазон площади от 3 000 до 6 000 кв. м)	500,0	-23
Объект-аналог 7	4 459 (диапазон площади от 3 000 до 6 000 кв. м)	500,0	-23

Источник: 1. Анализ оценщика.

Расчет стоимости объектов путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов представлены в табл. 62-65.

Таблица 62.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для оцениваемых земельных участков, относящихся к группе 1 (ликвидные (основные) земельные участки, площадь которых находится в диапазоне до 1 500 кв. м)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7
Площадь, кв. м	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0
Цена предложения, руб.	925 000	925 000	925 000	925 000	925 000	925 000	925 000
Удельная цена предложения, руб./кв. м	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850
Поправка на условия рынка (в части отношения даты оценки и даты сделки), %	6	6	6	6	6	6	6
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	1 961	1 961	1 961	1 961	1 961	1 961	1 961
Поправка на разрешенное использование, %	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	1 961	1 961	1 961	1 961	1 961	1 961	1 961
Поправка на площадь, %	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	1 961	1 961	1 961	1 961	1 961	1 961	1 961

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 63.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для оцениваемых земельных участков, относящихся к группе 2 (ликвидные (основные) земельные участки, площадь которых находится в диапазоне от 1 500 до 3 000 кв. м)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7
Площадь, кв. м	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0
Цена предложения, руб.	925 000	925 000	925 000	925 000	925 000	925 000	925 000
Удельная цена предложения, руб./кв. м	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850
Поправка на условия рынка (в части отношения даты оценки и даты сделки), %	6	6	6	6	6	6	6
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	1 961	1 961	1 961	1 961	1 961	1 961	1 961
Поправка на разрешенное использование, %	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	1 961	1 961	1 961	1 961	1 961	1 961	1 961
Поправка на площадь, %	-15	-15	-15	-15	-15	-15	-15
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 64.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для оцениваемых земельных участков, относящихся к группе 3 (неликвидные (вспомогательные) земельные участки (внутренние проезды и дороги), площадь которых находится в диапазоне до 1 500 кв. м)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7
Площадь, кв. м	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0
Цена предложения, руб.	925 000	925 000	925 000	925 000	925 000	925 000	925 000
Удельная цена предложения, руб./кв. м	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850
Поправка на условия рынка (в части отношения даты оценки и даты сделки), %	6	6	6	6	6	6	6
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	1 961	1 961	1 961	1 961	1 961	1 961	1 961
Поправка на разрешенное использование, %	-74	-74	-74	-74	-74	-74	-74
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	510	510	510	510	510	510	510
Поправка на площадь, %	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	510	510	510	510	510	510	510

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 65.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для оцениваемых земельных участков, относящихся к группе 4 (неликвидные (вспомогательные) земельные участки (внутренние проезды и дороги), площадь которых находится в диапазоне от 3 000 до 6 000 кв. м)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7
Площадь, кв. м	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0
Цена предложения, руб.	925 000	925 000	925 000	925 000	925 000	925 000	925 000
Удельная цена предложения, руб./кв. м	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850
Поправка на условия рынка (в части отношения даты оценки и даты сделки), %	6	6	6	6	6	6	6
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	1 961	1 961	1 961	1 961	1 961	1 961	1 961
Поправка на разрешенное использование, %	-74	-74	-74	-74	-74	-74	-74

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	510	510	510	510	510	510	510
Поправка на площадь, %	-23	-23	-23	-23	-23	-23	-23
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	393	393	393	393	393	393	393

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов (согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки) - согласование результатов корректировки

В соответствии с пп.5 п. 9 ФСО V: «Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения».

В соответствии с п. 3 ФСО V: «При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки».

В соответствии с п. 2 ФСО V: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки».

Ввиду того, что скорректированные значения единиц сравнения одинаковые (вариация (отношение СКО к среднему значению) или отклонение) составляет 0%, то оценщик принял решение для согласования результатов и формирования итоговой значения стоимости использовать скорректированные значения единиц сравнения для всех объектов-аналогов.

В общем случае согласование результатов оценки и формирование итогового значения стоимости единицы сравнения возможно с использованием двух алгоритмов:

- расчет средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов;
- расчет стоимости путем расчета среднего значения.

В настоящем отчете расчет удельной стоимости оцениваемых объектов, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, проводился на основе расчета среднего значения, ввиду одинаковой скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Формула для расчета среднего значения удельной стоимости имеет вид:

$$C_{yd.} = \sum_{i=1}^N \frac{C_{yd.}^i}{N},$$

где:

$C_{yd.}$ - рассчитанное значение удельной стоимости объекта-аналога, руб./кв. м;

N - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета среднего значения величины удельной стоимости, представлены в табл. 66-69.

Таблица 66.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, относящихся к группе 1 (ликвидные (основные) земельные участки, площадь которых находится в диапазоне до 1 500 кв. м)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7
Удельная цена предложения, руб./кв. м	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	1 961	1 961	1 961	1 961	1 961	1 961	1 961
Среднее значение удельной стоимости, с учетом округлений руб./кв. м	1 961						

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 67.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, относящихся к группе 2 (ликвидные (основные) земельные участки, площадь которых находится в диапазоне от 1 500 до 3 000 кв. м)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7
Удельная цена предложения, руб./кв. м	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667
Среднее значение удельной стоимости, с учетом округлений руб./кв. м	1 667						

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 68.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, относящихся к группе 3 (неликвидные (вспомогательные) земельные участки (внутренние проезды и дороги), площадь которых находится в диапазоне до 1 500 кв. м)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7
Удельная цена предложения, руб./кв. м	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	510	510	510	510	510	510	510
Среднее значение удельной стоимости, с учетом округлений руб./кв. м	510						

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 69.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, относящихся к группе 4 (неликвидные (вспомогательные) земельные участки (внутренние проезды и дороги), площадь которых находится в диапазоне от 3 000 до 6 000 кв. м)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7
Удельная цена предложения, руб./кв. м	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	393	393	393	393	393	393	393
Среднее значение удельной стоимости, с учетом округлений руб./кв. м	393						

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

Стоимость объекта (объектов) оценки, полученная на основе сравнительного (рыночного) подхода, определялась на основе зависимости следующего вида:

$$C_{об.} = S_{общ.} * C_{уд.},$$

где:

$S_{общ.}$ – площадь земельного участка, используемая для расчетов, кв. м;

$C_{уд.}$ – удельная стоимость, руб./кв. м.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 70.

Таблица 70.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, с учетом округлений						
№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь по документам, кв. м	Площадь, используемая для расчетов, кв. м	Группа объектов	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	50:14:0040108:893	2 200 +/- 133	2 200,0	2	1 667	3 667 000
2	50:14:0040108:914	1 071 +/- 93	1 071,0	1	1 961	2 100 000
3	50:14:0040108:927	4 459 +/- 189	4 459,0	4	393	1 752 000
4	50:14:0040108:929	745 +/- 77	745,0	3	510	380 000
Итого						7 899 000

Источник: 1. Расчеты оценщика.

6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход для определения стоимости объекта (объектов) оценки не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объектов оценки представлено в разделе 6.1 настоящего отчета.

6.4. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем отчете был использован только один подход к оценке - сравнительный (рыночный), то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного этого подхода.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений, ограничений и округлений, составляет:

7 899 000 руб.,

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:14:0040108:893	2 200 +/- 133	3 667 000
2	50:14:0040108:914	1 071 +/- 93	2 100 000
3	50:14:0040108:927	4 459 +/- 189	1 752 000
4	50:14:0040108:929	745 +/- 77	380 000

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный»** под управлением Общества с ограниченной ответственностью **Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

7 899 000

(Семь миллионов восемьсот девяносто девять тысяч) рублей,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:14:0040108:893	2 200 +/- 133	3 667 000
2	50:14:0040108:914	1 071 +/- 93	2 100 000
3	50:14:0040108:927	4 459 +/- 189	1 752 000
4	50:14:0040108:929	745 +/- 77	380 000

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

Оценщик

И.А. Чужмаков

Генеральный директор

Р.С. Луценко



РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ**1. Нормативные документы**

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
5. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
8. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
9. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
10. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
12. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
13. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
14. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года.

2. Справочная литература

1. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.
2. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.
3. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.
4. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.
5. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 31, 2022 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.

2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ (РЫНОЧНЫМ) ПОДХОДОМ

1. Объект анализа № 1.

Акт

к Договору купли-продажи земельного участка № SNO-25
от «19» _____ 2021 г.

Получено 15.04.2021

Московская область, г. Балашиха

«19» _____ 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010 г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» зарегистрированы в ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», нашедшее в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Марусяка Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Марова Наталья Юрьевна, дата рождения: 17.06.1990 г., место рождения: г. Москва, пол: женский, паспорт: 4510 760682, выдан: Отделением по району Ясенево ОУФМС России по г. Москве, дата выдачи: 23.07.2010 г., код подразделения: 770-125, адрес постоянного места жительства: г. Москва, ул. Вильнюсская, д.17, кв.89, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: yotopado@list.ru, имеющий в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», в соответствии со ст. 556 Гражданского кодекса РФ, п. 1.2. Договора купли-продажи земельного участка № SNO-25 от «23» _____ 2021 года (именуемого далее - Договор) составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Продавец передал в собственность Покупателю, а Покупатель принял в соответствии с условиями Договора земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства площадью 500 кв.м. +/- 63, кадастровый номер: 50:14:0040108-902, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, севернее п. Крюково-менский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, именуемый далее – «Объект», владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 15 сентября 2020г.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление. Настоящим Продавец гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю будет осуществлена государственная регистрация прекращения вышеуказанного ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и право собственности Покупателя на Объект не будет ограничено (обременено) им.

2. В соответствии с настоящим Передаточным Актом Продавец передал Покупателю Объект в том состоянии, как он был на день подписания настоящего Передаточного Акта, свободным от прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным полностью и/или в части никакими не указанными в Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим. На Объекте отсутствуют какие-либо здания или строения.

Покупатель настоящим подтверждает, что Продавец сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого является Приложением № 1 к Договору.

3. Покупатель принял от Продавца Объект в том состоянии, как он есть в день подписания настоящего Передаточного Акта и пригодным для использования по назначению. Видимых недостатков в передаваемом Объекте не обнаружено.

4. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что по передаваемому Объекту претензий у Сторон не имеется.

5. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что на момент подписания настоящего Акта цена пролога Объекта по Договору 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек (НДС не облагается) Покупателем оплачена полностью, каких-либо финансовых претензий по Договору у Сторон не имеется.

6. Настоящий Передаточный Акт составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для приобщения в дело правоустанавливающих документов в органе регистрации прав на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010 г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированы в ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», место нахождения: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 407018106000000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 3010181020000000000823, в лице Генерального директора Марусяка Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Марова Наталья Юрьевна

Покупатель: Гражданин РФ Марова Наталья Юрьевна, дата рождения: 17.06.1990 г., место рождения: г. Москва, пол: женский, паспорт: 4510 760682, выдан: Отделением по району Ясенево ОУФМС России по г. Москве, дата выдачи: 23.07.2010 г., код подразделения: 770-125, адрес постоянного места жительства: г. Москва, ул. Вильнюсская, д.17, кв.89, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: yotopado@list.ru

Марова Наталья Юрьевна

ДОГОВОР № СНО-25 КУПИЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха

«18.03» 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью **Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»** (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным фондом негидроэнергетики «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ негидроэнергетики «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью **Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**, действующее в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Марусяка Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Марова Наталья Юрьевна, дата рождения: 17.06.1990 г., место рождения: г. Москва, пол: женский, паспорт: 4510 760682, выдан: Отделением по району Ясенево ОУФМС России по г.р. Москве в ЮЗАО, дата выдачи: 23.07.2010 г, код подразделения: 770-125, адрес постоянного места жительства: г. Москва, ул. Вильямсовская, д.17, кв.89, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: topolab@yandex.ru, именуемый в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны, далее совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, заключили настоящий Договор купли - продажи земельного участка (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить по договорной цене, согласованной между Сторонами:

- земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства площадью 500кад.+/- 63, кадастровый номер: 50:14:0040108-902, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, с/поселок п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле №21; именуемый далее – **«Объект»**, владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда негидроэнергетики «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью **Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»** на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 15 сентября 2020г.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление. Настоящим Продавец гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю будет осуществлена государственная регистрация прекращения вышеуказанного ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и право собственности Покупателя на Объект не будет ограничено (обременено) им.

1.2. Объект передается Продавцом Покупателю по Передаточному Акту, подписываемому Сторонами в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента полной оплаты Покупателем Цены Объекта.

1.3. Право собственности на Объект переходит к Покупателю в момент государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

1.4. Стороны обязуются обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

Моментом полной оплаты Цены Объекта считается дата поступления денежных средств, указанных в п.2.1. Договора, в полном объеме на расчетный счет Продавца.

1.5. Покупатель не вправе распоряжаться (продажа, дарение, уступка, аренда, иное обременение права) приобретенным в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. Покупатель уполномочен качеством состоянием Объекта, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщал Продавец.

1.7. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен не

1

указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в пользовании Объектом не имеется. На Объекте отсутствуют какие-либо здания, строения или сооружения.

Покупатель настоящим подтверждает, что Продавец сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого является Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.8. Настоящим Покупатель подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда негидроэнергетики «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью **Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**. Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет являться участником ООО УК «СЭМ».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. По соглашению Сторон Объект продается за денежную сумму в размере 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек, именуемую далее - Цена Объекта (ЦПС не обременена). Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

2.2. Покупатель обязуется оплатить цену Объекта в полном объеме в следующем порядке:

- Покупатель обязуется в срок до «25» марта 2021 г. перечислить Продавцу денежную сумму в размере 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек;

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.1.2. Передать Объект Покупателю по Передаточному Акту свободным от прав третьих лиц, не продаваемым, не подаренным, не обремененным (не ограниченными) полностью и/или в части никакими не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. За свой счет нести все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с государственной регистрацией перехода к Покупателю права собственности на Объект (в том числе оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода к Покупателю права собственности на Объект в размере, определенном действующим законодательством РФ).

3.2.2. Принять от Продавца Объект по Передаточному Акту и подписать Передаточный Акт.

3.2.3. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.2.4. Осуществлять все расчеты по настоящему Договору в сроки и порядке, определенные настоящим Договором.

3.2.5. Предоставить Продавцу все документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения Покупателем сроков проведения расчетов по оплате Цены Объекта, установленных настоящим Договором, Покупатель обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Продавца выплатить последнему неустойку в размере 0,1 % (Она десятая процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из Сторон Договора от государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю, Сторона, нарушившая обязательство, обязуется

оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

Под уклонением Стороны понимается случай, когда любая из сторон не предпринимает заявляющих от нее действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня, следующего за

2

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (индентификация на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010 г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом невлажности «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ невлажности «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 301018102000000000823, в лице Генерального директора Марусса Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Покупатель: Гражданин РФ Марова Наталья Юрьевна, дата рождения: 17.06.1990 г., место рождения: г. Москва, пол: женский, паспорт: 4510 760682, выдан: ОВД № 10 по району Ясенево ОУФМС России по гор. Москве в ЮЗАО, дата выдачи: 23.07.2010 г., код подразделения: 770-125, адрес постоянного места жительства: г. Москва, ул. Вильнюсская, д.17, кв.89, адрес электронной почты для направления документов, в том числе денежных чеков: natasha@yandex.ru

Марова Наталья Юрьевна

моментом подписания Передаточного Акта Объекта.
4.3. Стороны также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение иных обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.5. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ в Арбитражном городском суде Московской области (если Покупатель является физическим лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом или обладает статусом индивидуального предпринимателя).

4.6. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЗПИФ невлажности «Сельскохозяйственный» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для приобщения в дело приватизационных документов в органе регистрации прав на территории Московской области.

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549–551, 554–557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ Стороны ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. Стороны подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием стечения тяжелых для Сторон обстоятельств.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения Сторонами всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из Сторон обязуется информировать другую Сторону о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписавшим настоящим Договором Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщенных при заключении настоящего Договора (в том числе фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес исполнения договора, контактный телефон, контактная электронная почта), с правом осуществления действий (операций) с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обработку персональных данных с помощью автоматизированных систем, посредством включения их в электронные базы данных, а также неавтоматизированным способом, на бумажном носителе, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.

5.9. Приложениями к настоящему Договору и его неотъемлемой частью являются:

- Приложение № 1 «Градостроительный план».

Градостроительный план земельного участка №
Р Ф 5 0 - 3 - 6 6 - 0 - 0 - 0 0 - 2 0 2 0 - 4 6 2 4 6

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании:
заявления ООО УК "Резерв Эссет Менеджмент"
от 30 сентября 2020 г. № Р001-3944218957-39145441
 (заявитель заявления: правообладатель земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием Ф.И.О. заявителя – физического лица, либо заявителя – юридического лица – юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка
Московская область
 (Субъект Российской Федерации)
городской округ Щелково
 (муниципальный район или городской округ)
 (население)

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	489142.74	2215965.58
2	489137.63	2215988.03
3	489116.53	2215983.36
4	489121.65	2215960.70

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденного проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории
50:14:0040108:902

Площадь земельного участка **500 кв. м**

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства
Объекты капитального строительства отсутствуют

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)
Проект планировки территории не утвержден

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y

Результаты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждена проектом планировки территории и (или) проект межевания территории

Документация по планировке территории не утверждена
 (указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждена проектом планировки территории и (или) проект межевания территории)

Градостроительный план подготовлен

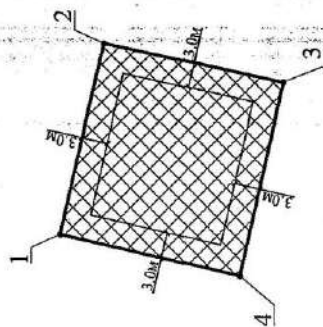
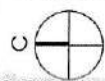
Комитетом по архитектуре и градостроительству Московской области
 (Ф.И.О., должность уполномоченного лица, наименование органа)

М.П. **Кишелева И.Ю.**
 (подпись) (расшифровка подписи)

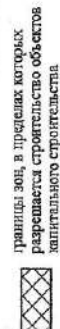
Дата выдачи **12.10.2020**
 (ДД.ММ.ГГ.)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 4791D20200010003DA37
 Владелец: Кишелева Ирина Юрьевна
 Действителен с: 27.11.2019 по 27.11.2020

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка



Условные обозначения



границы зон, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства

граница земельного участка

номер поворотной точки
границы земельного участка

минимальные отступы от границ
земельного участка, в пределах которых
разрешается строительство объектов
капитального строительства (согласно
видам разрешенного использования)

0-3м



Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата
Зам. ген. дир.	Григорьев Д.М.		
Нач. отд.	Щербина М.В.		
Ген. спец.	Горюхова Е.Р.		
Специальность	Специальность	Лист	Листов
		1	3
Чертеж градостроительного плана			
Черт. градостроительного плана			

РФ-50-3-66-0-00-2020-46246

Лист 3 из 15

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка. Площадь земельного участка 500 кв.м.

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан при отсутствии топографической съемки.

2. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан в октябре 2020 года ГБУ МО "Мособлгосгест".

3. При проектировании объектов капитального строительства необходимо учитывать охраняемые зоны инженерных коммуникаций, в том числе подземных (при наличии). Вынос инженерных коммуникаций возможен по ТУ эксплуатирующих организаций. При наличии охраняемых зон ЛЭП и/или иных электрических сетей размещение зданий, строений, сооружений возможно при получении письменного решения о согласовании сетевых организаций.

4. Объекты капитального строительства размещать с учетом возможного негативного воздействия планируемого объекта на прилегающие территории, а также с учетом возможного негативного воздействия объектов, расположенных на прилегающих территориях, на планируемый объект.

5. Точка подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям тепло-, водоснабжения и водоотведения согласно информации о технических условиях эксплуатирующих организаций.

6. Подготовку проектной документации осуществлять в соответствии с требованиями законодательства на основании результатов инженерных изысканий.

7. Архитектурно-градостроительный облик объекта(ов) капитального строительства подлежит согласованию в случаях, установленных положением, утвержденным постановлением Правительства Московской области от 27.12.2019 г. № 1042/39. Виды объектов капитального строительства, указанные в п. 7 положения, рассмотрению не подлежат.

8. Предусмотреть стоянки автотранспорта на расчетное число машиномест в соответствии с действующими нормативами.

9. Проектирование выполняется в соответствии с законом Российской Федерации от 21.02.1992 г. № 2395-1 "О недрях".

10. Проектирование и проведение земляных, строительных, мелочных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) должны проводиться в соответствии со статьей 30 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации".

11. Проектирование и строительство выполняются в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления", Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды", Приказа Федеральной службы по надзору в сфере природопользования от 22.05.2017 № 242 "Об утверждении Федерального классификационного каталога отходов", Постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию".

12. Проектирование выполняется в соответствии со ст. 27 Правил землепользования и застройки территории.

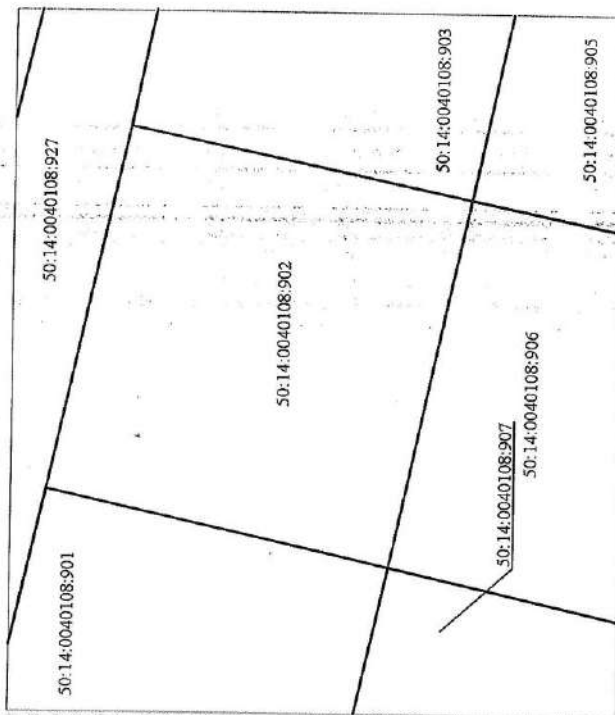
Введено в М 1:500.

Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата
Зам. ген. дир.	Григорьев Д.М.		
Нач. отд.	Щербина М.В.		
Ген. спец.	Горюхова Е.Р.		
Специальность	Специальность	Лист	Листов
		2	3
Чертеж градостроительного плана			
Черт. градостроительного плана			

РФ-50-3-66-0-00-2020-46246

Лист 4 из 15

**Схема расположения земельного участка
в окружении смежно расположенных земельных участков
(Ситуационный план)**



Условные обозначения

- граница рассматриваемого участка
— границы смежных участков

Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата
Инв. зам. дир.	Григорьев А.К.		
Инв. зам.	Шибанов Н.Д.		
Инв. спец.	Григорьев Е.Р.		

Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский Северное п. Краснознаменский, ж/мие в Клязьма, на поле № 21			
Градостроительный план земельного участка			
Содержание	Лист	Листов	Листов
	3	3	3

Ситуационный план	
ПОС. 2021	
Инв. зам. дир.	
Инв. зам.	
Инв. спец.	

РФ-50-3-66-0-00-2020-46246 Лист 5 из 15

2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Земельный участок расположен в территориальной зоне: Ж-2 - зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами. Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами Ж-2 установлена для обеспечения формирования жилых районов из отдельных стоящих индивидуальных жилых домов и блокированных жилых домов. В состав зоны Ж-2 могут включаться территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

Установлен градостроительный регламент.

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федеральной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего в соответствии с федеральными законами порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области утверждены решением Совета депутатов Щелковского муниципального района Московской области от 26.12.2017 г. № 669/68-172-НПА "Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области".

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка основные виды разрешенного использования земельного участка:

- для индивидуального жилищного строительства 2.1;
- для ведения личного подсобного хозяйства 2.2;
- блокированная жилая застройка 2.3;
- коммунальное обслуживание 3.1;
- бытовое обслуживание 3.3;
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1;
- дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1;
- культурное развлекательное 3.6;
- религиозное использование 3.7;
- амбулаторное ветеринарное обслуживание 3.10.1;
- детское учреждение 4.1;
- спорт 5.1;
- обеспечение внутреннего правопорядка 8.3;
- историко-культурная деятельность 9.3;
- земельный участок (территория) общего пользования 12.0;
- условно разрешенные виды использования земельного участка:
- стационарное медицинское обслуживание 3.4.2;
- среднее и высшее профессиональное образование 3.5.2;
- общественное управление 3.8;
- обеспечение научной деятельности 3.9;
- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1;
- рынки 4.3;
- банковская и страховая деятельность 4.5;
- обслуживание автотранспорта 4.9;

РФ-50-3-66-0-00-2020-46246 Лист 6 из 15

<ul style="list-style-type: none"> • ведение садоводства 13.2; • ведение дачного хозяйства 13.3; • социальное обслуживание 3.2; • магазины 4.4; • общественное питание 4.6; • гостиничное обслуживание 4.7; • ведение огородинчества 13.1; • связь 6.8; • объекты гаражного назначения 2.7.1; • вспомогательные виды использования земельного участка: • обслуживание жилой застройки 2.7; • обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1; • банковская и страховая деятельность 4.5; • связь 6.8; • обеспечение внутреннего правопорядка 8.3. 	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Лист 7 из 15

Р-0-50-3-66-0-00-2020-46246

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м ² или га					
-	-	-	-	3(-) ²	-	-	-

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	400	4 000	40%	3
2.	Для ведения личного подсобного хозяйства	2.2	400	5 000	40%	3
3.	Блокированная жилая застройка	2.3	200	3 000	1 эт. – 59,0% 2 эт. – 50,8% 3 эт. – 44,1%	0
4.	Коммунальное обслуживание	3.1	30	100 000	75%	3
5.	Бытовое обслуживание	3.3	200	100 000	60%	3
6.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	5 000	1 000 000	60%	3
7.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Не подпадает установлению			3
8.	Культурное развитие	3.6	1 000	100 000	50%	3
9.	Религиозное использование	3.7	1 000	100 000	50%	3

10.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	1 000	10 000	60%	3
11.	Деловое управление	4.1	1 000	100 000	55%	3
12.	Спорт	5.1	1 000	100 000	75%	3
13.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежит установлению			
14.	Историко-культурная деятельность	9.3	Не распространяется			
15.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			

Условно разрешенные виды использования						
№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	10 000	1 000 000	50%	3
2.	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	5 000	100 000	60%	3
3.	Общественное управление	3.8	1 000	100 000	60%	3
4.	Обеспечение научной деятельности	3.9	2 500	100 000	60%	3
5.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	500	10 000	60%	3
6.	Рынки	4.3	1 500	50 000	45%	3
7.	Банковская и страховая деятельность	4.5	1 000	10 000	60%	3
8.	Обслуживание автотранспорта	4.9	1 000	20 000	75%	3
9.	Ведение садоводства	13.2	600	1 500	40%	3
10.	Ведение дачного хозяйства	13.3	600	2 500	40%	3
11.	Социальное обслуживание	3.2	500	100 000	60%	3
12.	Магазины	4.4	500	10 000	50%	3
13.	Общественное питание	4.6	500	10 000	50%	3
14.	Гостиничное обслуживание	4.7	1 000	100 000	1 эт. - 60% 2 эт. - 50% 3 эт. - 45%	3
15.	Ведение огородничества	13.1	400	1 000	0%	Не подлежит установлению
16.	Сель	6.8	Не подлежат установлению			
17.	Объекты гаражного назначения	2.7.1	50(15)*	20 000(50)*	75(100)%	3(0)*
			*(Существующие объекты гаражного назначения, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, имеющие одну или более общих стен с другими объектами гаражного назначения, предназначенными для хранения личного автотранспорта граждан)			

Док. СО 2-66-0-00-3070-45746

Лист 10 из 15

Вспомогательные виды разрешенного использования

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентичными с соответствующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.

Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории участков зоны – V.

Иные показатели по параметрам застройки зоны Ж-2: территории объектов обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.

Не допускается размещение вспомогательных строений (за исключением гаража) перед основным строением со стороны улиц и проездов.

Док. СО 2-66-0-00-3070-45746

Лист 10 из 15

2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.1 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка	Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	-

2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории	Реквизиты утвержденной документации по планировке территории	Зонирование особо охраняемой природной территории (нет)							
			Функциональная зона	Виды разрешенного использования земельного участка		Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
				Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектов капитального строительства и объектах культурного наследия

3.1. Объекты капитального строительства

№	Не имеется (согласно чертежу(ам) градостроительного плана)	Не имеется (назначение объекта капитального строительства, этажность, высота, общая площадь, площадь застройки)	Не имеется

инвентаризационный или кадастровый номер _____

3.2. Объекты, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

№	Информация отсутствует (согласно чертежу(ам) градостроительного плана)	Информация отсутствует (назначение объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)

Информация отсутствует
(двумерное ортогональное изображение объекта культурного наследия в реестре, решение этого решения)

регистрационный номер в реестре _____ Информация _____ от _____ Информация _____ (дата)

4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории:

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории		Объекты транспортной инфраструктуры		Объекты социальной инфраструктуры	
Наименование вида объекта	Единица измерения	Наименование вида объекта	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6
-	-	-	-	-	-
Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности					
Наименование вида объекта	Единица измерения	Наименование вида объекта	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6
-	-	-	-	-	-

5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий

Земельный участок полностью расположен в водоохранной зоне реки Клязьма.³

Земельный участок полностью расположен в водоохранной зоне реки Клязьма.³

РФ-50-3-66-0-40-2020-46246

Лист 13 из 15

подлежат уточнению).^{4*} Строительство, реконструкция объектов капитального строительства допускается при наличии письменного согласования с территориальным управлением Федерального агентства по рыболовству.⁵

Земельный участок полностью расположен в пределах приаэродромных территорий аэродрома: Чкаловский, Черное.* Согласовать размещение объектов капитального строительства в соответствии с действующим законодательством.⁶

6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
1	2	3	4
Водоохранная зона реки Клязьма	-	-	-
Водоохранная зона реки (сведения подпадают уточнению)	-	-	-
Приаэродромная территория аэродрома Чкаловский	-	-	-
Приаэродромная территория аэродрома Черное	-	-	-

7. Информация о границах публичных сервитутов

Информация отсутствует

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок

Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 г. № 738/пр "Об утверждении вида элементов планировочной структуры". Городской округ Шенково, 50:14:0040108

9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа

Информацию о технических условиях см. приложение

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории

Закон Московской области от 30.12.2014 г. № 191/2014-ОЗ "О регулировании допозитивных вопросов в сфере благоустройства в Московской области"

РФ-50-3-66-0-40-2020-46246

Лист 14 из 15

1.1. Информация о красных линиях:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

- 1 - Промышленная зона (часть территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области, утвержденная решением Совета депутатов Щелковского муниципального района Московской области от 26.12.2017 г. № 689/63-172-НП/4 "Об утверждении Промышленной зоны муниципального района Щелковский район Московской области".
- 2 - Предельное количество этажей объектов всеобщего пользования об объекте недвижимости от 01.10.2020 г. № КУИВ-003/2020-2569378.
- 3 - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 01.10.2020 г. № КУИВ-003/2020-2569378.
- 4 - На основании сведений государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Московской области (ИСОГД Московской области); Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ.
- 5 - Ст. 50 Федерального закона от 20.12.2004 г. № 166-ФЗ "Об образовании и строительстве водных биологических ресурсов".
- 6 - Федеральный закон Российской Федерации от 01.07.2017 г. № 135-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка заключения и исполнения договоров поручения, комиссии и агентского договора".
- * - Приведено в информационных целях, подлежит учету при проектировании.

Приложения

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЦЕЛКОВО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ЦЕЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»
(МУП «МЕЖРАЙОННЫЙ ЦЕЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»)**

Юридический адрес: ул. Сапсгох, д.1, г. Целково, Московская область, 141101
Тел. (495) 266-0420, факс: (495) 366-0422, e-mail: info@celkovo.ru, www.celkovo.ru
ОКПО 48303671, ОГРН 1033006526268, ИНН/КПП 5050025366/505001001

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

получения (технических условий предоставления) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

Тип сети	Водоснабжение
Наименование	141101
Дата выдачи ТУ в РСО	03-10-2020
Срок действия ТУ	3 года
Срок предоставления объекта капитального строительства	14 июня 2021 года
Наименование РСО	МУП «Межрайонный Целковский Водоканал»
ИНН РСО	5050025366
Адрес РСО	141101 МО, г. Целково, ул. Сапсгох, д.1
Дата заявки	03-09-2020
Номер заявки	13708471642
Номер заявления	РКО 2344213977-8115441
Код транзитной заявки	503400401085002
Адрес заявителя	Республика Фиджитал, Московская обл., Целковский г.о.
Наименование объекта	Дом отдыха «Лесное подворье»
Владельца объекта	на правах ИУ
Владельца участка	1
Информация о согласовании с органами государственной власти (госорганы)	Информация о согласовании с органами государственной власти (госорганы) отсутствует
Информация о наличии в объекте капитального строительства	Информация о наличии в объекте капитального строительства отсутствует
Прочие условия:	

1. Данные технические условия не являются обязательными для исполнения при предоставлении сетевых инженерно-технических условий, разработанных заявителем и проектной организацией.
2. В течение 1 (одного) года с даты выдачи технических условий разработчик обязан обеспечить выполнение работ по монтажу и эксплуатации оборудования и оборудования, установленного на объекте строительства, в соответствии с требованиями, установленными в технических условиях.
3. В случае нарушения заявителем обязательств, предусмотренных в этих условиях, разработчик обязан возместить заявителю все расходы, понесенные им в связи с исполнением обязательств, предусмотренных в этих условиях.

Заступник генерального директора по техническим вопросам: /А.Г. Маликов

ДЕРЖИНА Е.А.
И.О. УРТИ

<https://yadi.sk/i/Vz4nHqirvz4YQw>

A. G. Mal'gin

страница 142

АКТ

к Договору купли-продажи земельного участка № SNO-25
от «19» 05 2021 г.

Получено 15.04.2021

Московская область, г. Балашиха

«19» 05 2021 года
Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Маруська Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Марова Наталья Юрьевна, дата рождения: 17.06.1990 г., место рождения: г. Москва, пол: женский, паспорт: 4510 760682, выдан: Отделением по району Ясенево ОУФМС России по гор. Москве, дата выдачи: 23.07.2010 г, код подразделения: 770-125, адрес постоянного места жительства: г. Москва, ул. Вильямсовская, д.17, кв.89, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: yutolad@yutolad.ru, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны,

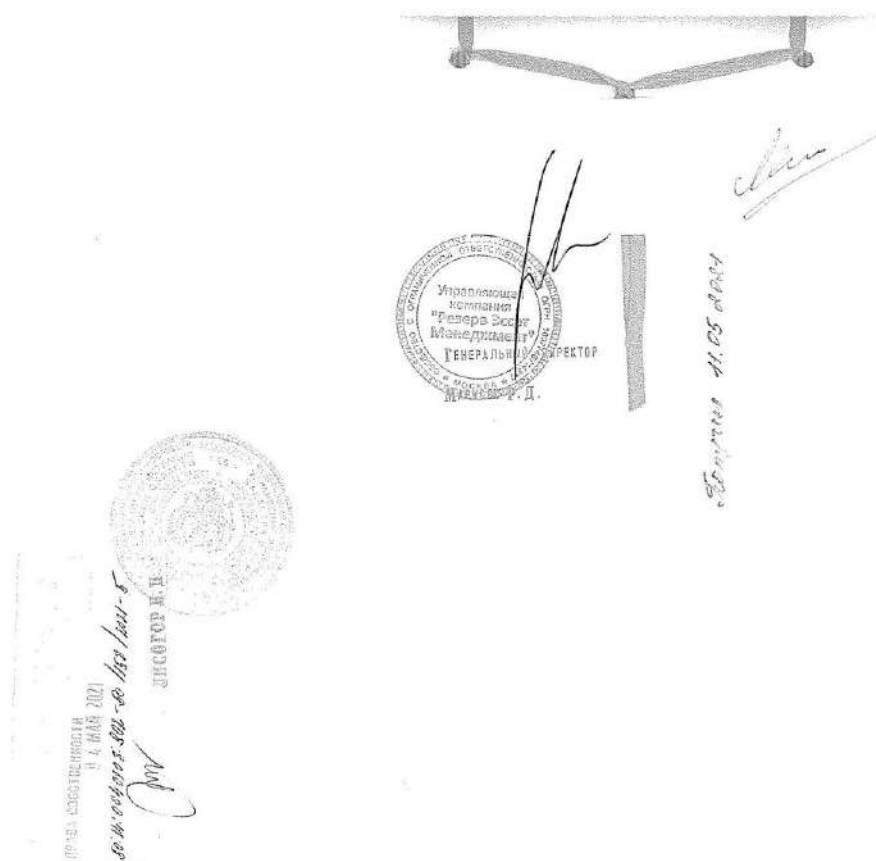
далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», в соответствии со ст. 556 Гражданского кодекса РФ, п. 1.2. Договора купли-продажи земельного участка № SNO-25 от «19» 05 2021 года (именуемого далее - Договор) составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Продавец передал в собственность Покупателю, а Покупатель принял в соответствии с условиями Договора земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства площадью 500 кв.м.-1-63, кадастровый номер: 50:14:0040108:902, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; именуемый далее – «Объект», владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 15 сентября 2020г.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление. Настоящим Продавец гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю будет осуществлена государственная регистрация прекращения вышеуказанного ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и право собственности Покупателя на Объект не будет ограничено (обременено) им.

2. В соответствии с настоящим Передаточным Актом Продавец передал Покупателю Объект в том состоянии, как он был на день подписания настоящего Передаточного Акта, свободным от прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным полностью и/или в части никакими не указанными в Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим. На Объекте отсутствуют какие-либо здания или строения.

Покупатель настоящим подтверждает, что Продавец сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого является Приложением № 1 к Договору.



3. Покупатель, приняв от Продавца Объект в том состоянии, как он есть в день подписания настоящего Передаточного Акта и пригодным для использования по назначению. Видимых недостатков в передаваемом Объекте не обнаружено.

4. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что по передаваемому Объекту претензий у Сторон не имеется.

5. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что на момент подписания настоящего Акта цена пролога Объекта по Договору 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек (НДС не облагается) Покупателем оплачена полностью, каких-либо финансовых претензий по Договору у Сторон не имеется.

6. Настоящий Передаточный Акт составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для приобщения в дело правоустанавливающих документов в органе регистрации прав на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010 г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 301018102000000000823, в лице Генерального директора Марусяка Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Марусяк Роман Дмитриевич



Покупатель: Гражданин РФ Марова Наталья Юрьевна, дата рождения: 17.06.1990 г., место рождения: г. Москва, пол: женский, паспорт: 4510 760682, выдан: Отделением по району Ясенев ОУФМС России по г.р. Москве, дата выдачи: 23.07.2010 г, код подразделения: 770-125, адрес постоянного места жительства: г. Москва, ул. Вильнюсская, д.17, кв.89, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: totopado@list.ru

Марова Наталья Юрьевна

2. Объект анализа № 2.

ДОГОВОР № ШО-26
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха

«25» 07 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью **Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»** (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным банком РФ) Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным фондом «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 227/1) под управлением Общества с ограниченной ответственностью **Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице Генерального директора **Маруся Роман Дмитриевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Бонановский Даниил Андреевич, дата рождения: 10.10.2002 г., место рождения: г. Ивантеевка Московской области, пол: мужской, паспорт: 4616 408096, выдан: ТП №3 ОУФМС России по Московской обл. по городскому округу Королев, дата выдачи: 17.12.2016 г., код подразделения: 500-225, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. А.И. Соколова, д. 7/4, кв.8, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: rus_bon@yandex.ru, именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны,

далее совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящий Договор купли - продажи земельного участка (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **Продавец** обязуется передать в собственность **Покупателю**, а **Покупатель** обязуется принять и оплатить по договорной цене, согласованной между **Сторонами**:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства площадью 500 кв.м. ± 63, кадастровый номер: 50:14:0040108:003, расположенного по адресу: Московская область, Шелковский р-н, с/поселение п. Крюково, жилой дом, кадастровый номер: 50:14:0040108:003, на поле № 21; именуемый далее – «**Объект**», являющийся единственным плав закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью **Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»** на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 15 сентября 2020г.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление. Настоящим **Продавец** гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на **Объект** к **Покупателю** будет осуществлена государственная регистрация прекращения вышеуказанного ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и право собственности **Покупателя** на **Объект** не будет ограничено (обременено) им.

1.2. **Объект** передается **Продавцом Покупателю** по Передаточному Акту, подписанному **Сторонами** в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента полной оплаты **Покупателем** Цены Объекта.

1.3. Право собственности на **Объект** переходит к **Покупателю** в момент государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

1.4. **Стороны** обязуются обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на **Объект** от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

Моментом полной оплаты Цены Объекта считается дата поступления денежных средств, указанных в п.2.1. Договора, в полном объеме на расчетный счет **Продавца**.

1.5. **Покупатель** не вправе распоряжаться (продажа, дарения, уступка, аренда, иное обременение права) приобретенным в соответствии с условиями настоящего Договора **Объектом** до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. **Покупатель** уполномочен самостоятельно осмотреть **Объект**, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил **Продавец**.

1.7. **Продавец** гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора **Объект** не обременен не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в пользовании **Объектом** не нается. На **Объекте** отсутствуют какие-либо здания, строения или сооружения.

Покупатель настоящим подтверждает, что **Продавец** сообщил ему о том, что **Объект** может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану **Объекта**, копия которого является Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.8. Настоящим **Покупатель** подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора **Покупатель** не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных плав закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью **Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**. Кроме того на момент заключения настоящего Договора **Покупатель** не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. По соглашению **Сторон** **Объект** продается за денежную сумму в размере 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек, именуемую далее - Цена Объекта (НДС не облагается). Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

2.2. **Покупатель** обязуется оплатить цену **Объекта** в полном объеме в следующем порядке:

- **Покупатель** обязуется в срок до «31» марта 2021 г. перечислить **Продавцу** денежную сумму в размере 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек;

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

3.1. **Продавец** обязуется:

3.1.1. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на **Объект** от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.1.2. Передать **Объект Покупателю** по Передаточному Акту свободным от прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным (не ограниченными) полностью или в части никакими не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

3.2. **Покупатель** обязуется:

3.2.1. За свой счет нести все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с государственной регистрацией перехода к **Покупателю** права собственности на **Объект** (а том числе оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода к **Покупателю** права собственности на **Объект** в размере, определяемом действующим законодательством РФ).

3.2.2. Принять от **Продавца** **Объект** по Передаточному Акту и подписать Передаточный Акт.

3.2.3. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на **Объект** от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.2.4. Осуществлять все расчеты по настоящему Договору в сроки и порядке, определенные настоящим Договором.

3.2.5. Предоставить **Продавцу** все документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации перехода права собственности на **Объект** к **Покупателю**.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения **Покупателем** сроков проведения расчетов по оплате Цены Объекта, установленных настоящим Договором, **Покупатель** обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования **Продавца** выплатить последнему неустойку в размере 0,1 % (Один десятая процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из **Сторон** Договора от государственной регистрации перехода права собственности на **Объект** к **Покупателю**, **Сторона**, нарушившая обязательство, обязуется

оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

Под условиями **Стороны** понимаются случаи, когда любая из **Сторон** не предпринимает записанных от нее действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права

е кассовых чеков; nps_boss@mail.ru
Богданович Павел Михайлович

- Приложение № 1 «Градостроительный план».

Градостроительный план земельного участка № РФ - 50 - 3 - 616 - 0 - 00 - 2020 - 46245	
Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления ООО УК "Резерв Эссент Менеджмент"	
от 30 сентября 2020 г. № Р001-2944218957-39145583 Решения заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, о назначении Ф.И.О. заявителя - физического лица, либо решения заявителя и наименование заявителя - юридического лица о выдании градостроительного плана земельного участка	
Местонахождение земельного участка	
Московская область (субъект Российской Федерации) городской округ Щелково (муниципальный район или городской округ)	
(поселение)	
Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):	
Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости
1	X 489137.63 Y 2215988.03
2	X 489132.48 Y 2216010.55
3	X 489171.38 Y 2216005.99
4	X 489176.53 Y 2215983.36
Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории	
50:14:0040108-903	
Площадь земельного участка 500 кв. м	
Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства	
Объекты капитального строительства отсутствуют	
Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)	
Проект планировки территории не утвержден	

Р0-50-3-66-0-00-2020-46245

Лист 1 из 15

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости
X	Y
Развизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории	
Документация по планировке территории не утверждена	
(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)	
Градостроительный план подготовлен	
Комитетом по архитектуре и градостроительству Московской области (Ф.И.О., должность, наименование органа)	
М.П.	Кушчева И.Ю. (подпись) (расшифровка подписи)
Дата выдачи	12.10.2020 (ДД.ММ.ГГ.)
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 4791D20200010003DA37 Владелец: Кушчева Ирина Юрьевна Действителен с: 27.11.2019 по 27.11.2020	

Р0-50-3-66-0-00-2020-46245

Лист 2 из 15

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения информации, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка. Площадь земельного участка 500 кв.м.

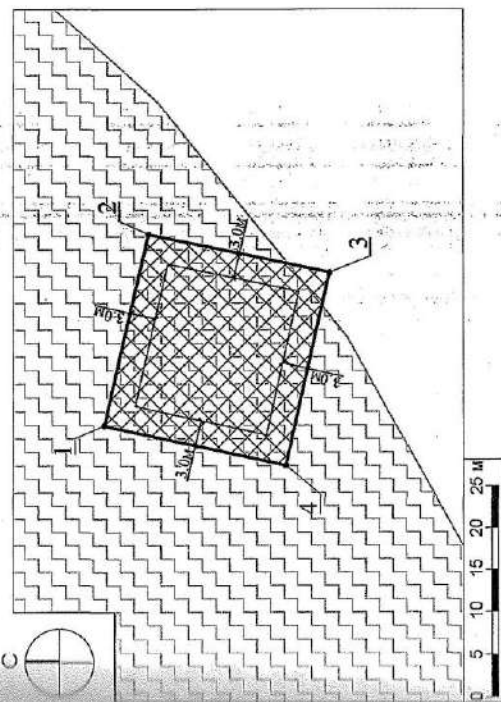
1. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан при отсутствии топографической съемки.
2. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан в октябре 2020 г. ГБУ МО "Мособлгострест".
3. При проектировании объектов капитального строительства необходимо учитывать охраняемые инженерных коммуникаций, в том числе подземных (при наличии). Вынос инженерных коммуникаций возможен по ТУ эксплуатирующих организаций. При наличии охраняемых зон ЛЭО или иных электрических сетей размещение зданий, строений, сооружений возможно только после получения письменного решения о согласовании сетевых организаций.
4. Объекты капитального строительства размещать с учетом возможного негативного воздействия планируемого объекта на прилегающие территории, а также с учетом возможного негативного воздействия объектов, расположенных на прилегающих территориях, планируемый объект.
5. Точка подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям тепло-, водоснабжения и водоотведения согласована с техническими условиями эксплуатирующих организаций.
6. Подготовка проектной документации осуществляется в соответствии с требованиями законодательства на основании результатов инженерных изысканий.
7. Архитектурно-градостроительный объект(ов) капитального строительства поддается согласованию в случаях, установленных положениями, утвержденными постановлением Правительства Московской области от 27.12.2019 г. № 1042/39. Виды объектов капитального строительства, указанные в п. 7 положения, рассмотрению не подлежат.
8. Предусмотреть стоянки автотранспорта на расчетное число машинном в соответствии с действующими нормативами.
9. Проектирование выполняется в соответствии с законом Российской Федерации от 21.02.1992 г. № 2395-1 "О недрах".
10. Проектирование и проведение земляных, строительных, мелкосерийных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 ч. 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) должны проводиться в соответствии со статьей 30 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".
11. Проектирование и строительство выполняются в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления", Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды", Приказа Федеральной службы по надзору в сфере природопользования от 22.05.2017 № 242 "Об утверждении Федеральных классификационных каталогов отходов", Постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к содержанию".
12. Проектирование выполняется в соответствии со ст. 27 Правил землепользования и застройки территории.

Выдано в М 1:500.

Достоинство	Ф.И.О.	Подпись	Дата
Зам. зам. дир.	Григорьев Д.М.		
Мех. зам.	Щебелева М.В.		
Гл. инж.	Терехов Е.Р.		
Градостроительный план земельного участка			
Чертеж градостроительного плана			

РФ-50-3-66-0-00-2020-46245 Лист 4 из 15

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка



Условные обозначения

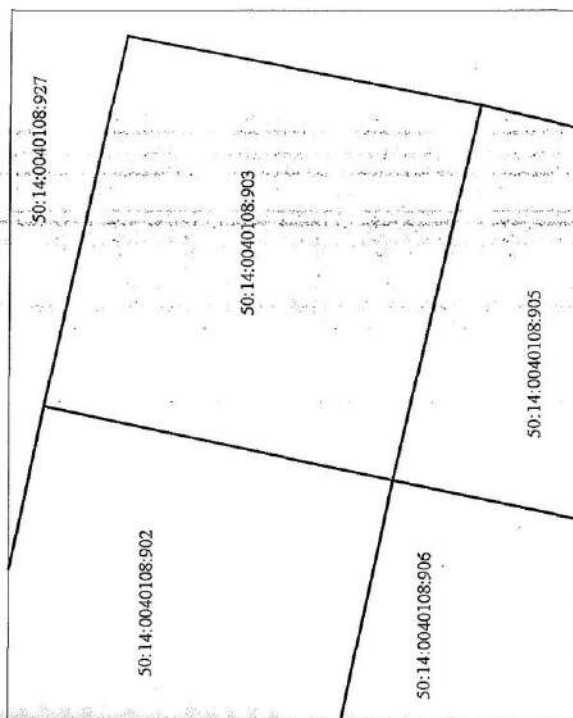
- границы зон, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства
- граница земельного участка
- номер поворотной точки
- границы земельного участка
- минимальные отступы от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства (согласно видам разрешенного использования)
- водоохранная зона (сверстана по плану уточнению)*

ИЗДАНИЕ: 01.01.2020
ИЗДАТЕЛЬ: ООО "Центр оценки инвестиций"
Адрес: 125080, г. Москва, ул. Космодемьянская, д. 17, стр. 1
Телефон: +7 (495) 229-49-71
Факс: +7 (495) 229-49-71

Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Себеуреев п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21			
Градостроительный план земельного участка			
Сторона	Лист	Лист	Лист
1	1	1	3
Чертеж градостроительного плана			

РФ-50-3-66-0-00-2020-46245 Лист 3 из 15

**Схема расположения земельного участка
в окружении смежно расположенных земельных участков
(Ситуационный план)**



Условные обозначения

- граница рассматриваемого участка
- границы смежных участков

Документ	Ф.И.О.	Подпись	Дата
Зем. акт	Григорьев И.М.		
Ч.ч. акт	Шевченко И.В.		
Ген. план	Горюхов Е.А.		
Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, вблизи р. Клязьма, на поле № 21			
Градостроительный план земельного участка			
Содерж.	Лист	Листов	Э
Э	Э	Э	Э
Ситуационный план			
Лист 5 из 15			

РД-50-3-66-0-00-2020-46245

2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению параметров и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или действие градостроительного регламента не устанавливается

Земельный участок расположен в территориальной зоне: Ж-2 - зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами. Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами Ж-2 предназначена для обеспечения формирования жилых районов из отдельных стоящих индивидуальных жилых домов блокированных жилых домов. В состав зоны Ж-2 могут включаться территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

Установлен градостроительный регламент.

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент для территории, на которой действие градостроительного регламента не устанавливается или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области утверждены решением Совета депутатов Щелковского муниципального района Московской области от 26.12.2017 г. № 669/68-172-НПА "Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области".

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка основные виды разрешенного использования земельного участка:

- для индивидуального жилищного строительства 2.1;
- для ведения личного подсобного хозяйства 2.2;
- блокированные жилые застройки 2.3;
- коммунальное обслуживание 3.1;
- бытовое обслуживание 3.3;
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1;
- дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1;
- культурное развитие 3.6;
- религиозное использование 3.7;
- амбулаторное ветеринарное обслуживание 3.10.1;
- диалоговое управление 4.1;
- спорт 5.1;
- обеспечение внутреннего правоохрана 8.3;
- историко-культурная деятельность 9.3;
- земельные участки (территории) общего пользования 12.0;

условно разрешенные виды использования земельного участка:

- стационарное медицинское обслуживание 3.4.2;
- среднее и высшее профессиональное образование 3.5.2;
- общественное управление 3.8;
- обеспечение научной деятельности 3.9;
- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областей 3.9.1;
- рынки 4.3;
- банковская и страховая деятельность 4.5;
- обслуживание автотранспорта 4.9;

РД-50-3-66-0-00-2020-46245

Лист 6 из 15

РФ-50-3-66-0-00-2020-46245	Лист 7 из 15
----------------------------	--------------

страница 150

Культурное развитие		5.6	1 000	100 000	60%	3
Развитие культуры населения		5.7	1 000	100 000	60%	3
10.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	1 000	10 000	60%	3
11.	Деловое управление	4.1	1 000	100 000	55%	3
12.	Спорт	5.1	1 000	100 000	75%	3
13.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежит установлению			
14.	Историко-культурная деятельность	9.3	Не распространяется			
15.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			

Условно разрешенные виды использования						
№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	10 000	1 000 000	50%	3
2.	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	5 000	100 000	60%	3
3.	Общественное управление	3.8	1 000	100 000	60%	3
4.	Обеспечение научной деятельности	3.9	2 500	100 000	60%	3
5.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	500	10 000	60%	3
6.	Рынки	4.3	1 500	50 000	45%	3
7.	Банковская и страховая деятельность	4.5	1 000	10 000	60%	3
8.	Обслуживание автотранспорта	4.9	1 000	20 000	75%	3
9.	Ведение садоводства	13.2	600	1 500	40%	3
10.	Ведение дачного хозяйства	13.3	600	2 500	40%	3
11.	Социальное обслуживание	3.2	500	100 000	60%	3
12.	Магазины	4.4	500	10 000	50%	3
13.	Общественное питание	4.6	500	10 000	50%	3
14.	Гостиничное обслуживание	4.7	1 000	100 000	1 эт. - 60% 2 эт. - 50% 3 эт. - 45%	3
15.	Ведение огородничества	13.1	400	1 000	0%	Не подлежит установлению
16.	Связь	6.8	Не подлежит установлению			
17.	Объекты гаражного назначения	2.7.1	50(15)*	20 000(50)*	75(100)%	3(0)*
			*(Существующие объекты гаражного назначения, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, имеющие одну или более общих стен с другими объектами гаражного назначения, предназначенными для хранения личного автотранспорта граждан)			

Вспомогательные виды разрешенного использования

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентичными с соответствующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.

Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории участков зоны – V.

Иные показатели по параметрам застройки зоны Ж-2: территории объектов обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок; требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.

Не допускается размещение вспомогательных строений (за исключением гаража) перед основным строением со стороны улиц и проездов.

2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.1 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка	Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8

2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории	Реквизиты утвержденной документации по планировке территории	Зонирование особо охраняемой природной территории (нет)							
			Функциональная зона	Виды разрешенного использования земельного участка		Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
				Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

уточнению).⁴ Строительство, реконструкция объектов капитального строительства допускается при наличии письменного согласования с территориальным управлением Федерального агентства по рыболовству.⁵

Земельный участок полностью расположен в пределах пригородных территорий: Чаловский, Черное.⁶ Согласно размещению объектов капитального строительства в соответствии с действующим законодательством.⁶

6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий: земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлено такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	К	Х
1	2	3	4
Водоохранная зона реки Клязьма	-	-	-
Водоохранная зона реки (сведения поданы уточненно)	-	-	-
Пригородная территория изгородни Чаловский	-	-	-
Пригородная территория изгородни Черное	-	-	-

7. Информация о границах публичных сервитутов

Информация отсутствует

8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	Х	У
-	-	-

9. Информация о технических условиях подключения (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа

Информация о технических условиях см. приложение

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории

Закон Московской области от 30.12.2014 г. № 191/2014-ОЗ "О резуривании дополнительных вопросов в сфере благоустройства в Московской области"

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

3.1. Объекты капитального строительства

№	Не имеется		Не имеется	
	(согласно чертежу(ам) градостроительного плана)	(назначение объекта капитального строительства, этажность, вместимость, общая площадь, площадь застройки)	Не имеется	
инвентаризационный или кадастровый номер				

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

№	Информация отсутствует		Информация отсутствует	
	(согласно чертежу(ам) градостроительного плана)	(назначение объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)	Информация отсутствует	
инвентаризационный номер в реестре <td colspan="4"></td>				

4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспечения территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории:

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспечения территории									
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры			
Наименование вида объекта	Расчетный показатель	Единица измерения	Наименование вида объекта	Расчетный показатель	Единица измерения	Наименование вида объекта	Расчетный показатель	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности

Наименование вида объекта	Расчетный показатель	Единица измерения	Наименование вида объекта	Расчетный показатель	Единица измерения	Наименование вида объекта	Расчетный показатель	Единица измерения
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий

Земельный участок полностью расположен в водоохранной зоне реки Клязьма.⁵

Земельный участок частично расположен в водоохранной зоне реки (сведения поданы)

Компания, в пользу которой осуществляется государственная регистрация
«МЕЖРАЙОННЫЙ ПИЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»
 Филиал «Теплосеть»
 Юридический адрес: г. Сергиевск, д.1, г. Пушкино, Московская область, 141101
 Тел./факс: (495) 566-94-02, e-mail: info@pilko.ru, www.pilko.ru
 ОГРН 102500552009, ИНН 50/05/0000000000, ОКПО 48803671, ОГРН 102500552009, ИНН 50/05/0000000000

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ
 Подключения (технического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

Лист 1 из 1

Тип сети	Тепловодоснабжение
Наименование	ТЭП
Датум выдачи ТУ	05.03.2009
Срок действия ТУ	5 лет
Содержание (краткое описание объекта)	Объект: Жилой дом, расположенный по адресу: Московская область, Сергиевский район, с/пос. Пилково, д. Пилково, 10. Объект предназначен для проживания граждан.
Наименование КСО	Жилищно-коммунальное хозяйство
ИНН КСО	50/05/0000000000
Адрес КСО	г. Сергиевск, д. Пилково, 10
Наименование	Информация о клиенте
ИНН	50/05/0000000000
Дата заявки	05.03.2009
Номер заявки	05030900000000000000
Номер договора	05030900000000000000
Наименование	Информация о объекте
Адрес объекта	Московская область, Сергиевский район, с/пос. Пилково, д. Пилково, 10
Наименование	Информация о заявителе
Адрес заявителя	Московская область, Сергиевский район, с/пос. Пилково, д. Пилково, 10
Наименование	Информация о документе
Адрес документа	Московская область, Сергиевский район, с/пос. Пилково, д. Пилково, 10
Наименование	Информация о документе
Адрес документа	Московская область, Сергиевский район, с/пос. Пилково, д. Пилково, 10

Примечание:
 1. Документ «Технические условия» является обязательным для исполнения при осуществлении государственной регистрации объекта капитального строительства.
 2. В течение 10 рабочих дней с даты выдачи «Технических условий» заявителем должны быть выполнены все необходимые работы, связанные с подготовкой объекта к подключению к сетям инженерно-технического обеспечения.
 3. В случае нарушения сроков выполнения работ, предусмотренных «Техническими условиями», заявителем должны быть приняты меры по устранению нарушений.

Выдана в количестве _____ экземпляров.
 Подпись: _____
 Место: _____

Компания, в пользу которой осуществляется государственная регистрация
«МЕЖРАЙОННЫЙ ПИЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»
 Филиал «Теплосеть»
 Юридический адрес: г. Сергиевск, д.1, г. Пушкино, Московская область, 141101
 Тел./факс: (495) 566-94-02, e-mail: info@pilko.ru, www.pilko.ru
 ОГРН 102500552009, ИНН 50/05/0000000000, ОКПО 48803671, ОГРН 102500552009, ИНН 50/05/0000000000

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ
 Подключения (технического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

Лист 2 из 2

Тип сети	Тепловодоснабжение
Наименование	ТЭП
Датум выдачи ТУ	05.03.2009
Срок действия ТУ	5 лет
Содержание (краткое описание объекта)	Объект: Жилой дом, расположенный по адресу: Московская область, Сергиевский район, с/пос. Пилково, д. Пилково, 10. Объект предназначен для проживания граждан.
Наименование КСО	Жилищно-коммунальное хозяйство
ИНН КСО	50/05/0000000000
Адрес КСО	г. Сергиевск, д. Пилково, 10
Наименование	Информация о клиенте
ИНН	50/05/0000000000
Дата заявки	05.03.2009
Номер заявки	05030900000000000000
Номер договора	05030900000000000000
Наименование	Информация о объекте
Адрес объекта	Московская область, Сергиевский район, с/пос. Пилково, д. Пилково, 10
Наименование	Информация о заявителе
Адрес заявителя	Московская область, Сергиевский район, с/пос. Пилково, д. Пилково, 10
Наименование	Информация о документе
Адрес документа	Московская область, Сергиевский район, с/пос. Пилково, д. Пилково, 10
Наименование	Информация о документе
Адрес документа	Московская область, Сергиевский район, с/пос. Пилково, д. Пилково, 10

Примечание:
 1. Документ «Технические условия» является обязательным для исполнения при осуществлении государственной регистрации объекта капитального строительства.
 2. В течение 10 рабочих дней с даты выдачи «Технических условий» заявителем должны быть выполнены все необходимые работы, связанные с подготовкой объекта к подключению к сетям инженерно-технического обеспечения.
 3. В случае нарушения сроков выполнения работ, предусмотренных «Техническими условиями», заявителем должны быть приняты меры по устранению нарушений.

Выдана в количестве _____ экземпляров.
 Подпись: _____
 Место: _____

страница 158



**МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЦЕЛКОВО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ПЕЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»
(МУП «МЕЖРАЙОННЫЙ ПЕЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»)**

Юридический адрес: ул. Савраская, д.1, г. Щелково, Московская область, 141101
Тел.: (496) 366-94-02, факс: (496) 366-94-02; e-mail: info@pelkovskiy-vodokanal.ru
ОКНПО: 48803674, ОГРН: 1027006326269, ИНН/КПП: 50-0003506/50-0004004

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

наводнения (гидрологическое исследование) объекта капитального строительства с целью выявления технических условий

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ	
Тип сети	Хозяйственно-бытовое
Адрес ТУ	141-010
Дата выдачи ТУ в РСО	15.10.2020
Срок действия ТУ	7 лет
Срок подключения объекта капитального строительства	18 месяцев с момента заключения договора
Наименование РСО	МОП «Межрайонный Пелковский Водоканал»
ИНН РСО	500425309
Адрес РСО	141100 МО, г. Щелково, ул. Савраская, д.1
Дата явки	14.06.2021
Входной билет	177007/1043
Идентификация	70073942182739/1553
Конструкторский номер земельного участка	5004300101043
Адрес земельного участка	Щелковский р-н, Пелковский пос.п/о, д.1
Наименование объекта	Дачный участок
Владельца земельного участка	Индивидуальное предпринимательство
Владельца земельного участка	Индивидуальное предпринимательство
Информация о согласовании и оформлении технической документации (составлении схемы подключения)	Информация о согласовании и оформлении технической документации (составлении схемы подключения)
Информация о плате за подключение объекта капитального строительства	Информация о плате за подключение объекта капитального строительства
Примечание	Разрешение КУП МО от 27.11.2019 №334-2

1. Дачный участок расположен по адресу: Московская область, Щелковский район, Пелковский пос.п/о, д.1. Земельный участок принадлежит на праве собственности ООО «Центр оценки инвестиций».
2. В течение 1 (одного) года с даты выдачи технических условий правообладатель земельного участка должен обеспечить подключение к объекту капитального строительства, с учетом действующего законодательства об энергетике и жилищном законодательстве (техническими условиями).
3. В случае осуществления строительства (реконструкции, модернизации) в этом районе, землепользователь и собственник земельного участка имеют право привлечь к ответственности и возмещению ущерба в соответствии со статьями 2, 9 и 7.20 КоАП РФ.

Выдана, подписана, заверена по актуальному состоянию

А.Г. Малинов

ПЕДУЛИНА Е.А.
НАЧ. УПД

Сведения о технических условиях № 51108 ТУ от 01.10.2020
на электроснабжение земельного участка с кадастровым номером
50:14:0040108
расположенном: Московская обл., Щелковский г.о.

1. **Предельная свободная мощность существующих сетей.** Соколовская Вблизи участка расположена ПС «МОЗСК». Максимальная мощность, разрешенная для принадлежащая ПАО «МОЗСК». Максимальная мощность, разрешенная для технологического присоединения, по информации, размещенной на официальном интернет сайте владельца указанного питающего центра составляет 5,29 МВА.
- II. Максимальная нагрузка: 5,29 МВА.

III. **Срок осуществления мероприятий по технологическому присоединению:** В соответствии с подпунктом б) пункта 16 Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 №861, срок присоединения составляет:

- а. В случаях осуществления технологического присоединения к электрическим сетям классом напряжения до 20 кВ включительно, при этом расстояние от существующих электрических сетей необходимого класса напряжения до границ участка, на котором расположены присоединяемые энергопринимающие устройства, составляет не более 300 метров в городах и поселках городского типа и не более 500 метров в сельской местности и от сетевой организации не требуется выполнение работ по строительству (реконструкции) объектов электросетевого хозяйства, включенных (подлежащих включению) в инвестиционные программы сетевых организаций (в том числе смежных сетевых организаций), и (или) объектов по производству электрической энергии, за исключением работ по строительству объектов электросетевого хозяйства от существующих объектов электросетевого хозяйства до присоединяемых энергопринимающих устройств и (или) объектов электроэнергетики:

- а.1. 4 месяца - для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств которых составляет до 670 кВт включительно;
- а.2. 1 год - для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств которых составляет свыше 670 кВт.

б. в иных случаях:

- б.1. 6 месяцев - для заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в целях технологического присоединения по одному источнику электроснабжения энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых составляет до 150 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных в данной точке присоединения энергопринимающих устройств), для заявителей - физических лиц, в целях технологического присоединения энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых составляет до 15 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных в данной точке присоединения энергопринимающих устройств), которые используются для бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, и электроснабжение которых предусматривается по одному источнику и для заявителей, осуществляющих технологическое присоединение путем перераспределения мощности, если технологическое присоединение осуществляется к электрическим сетям, уровень напряжения которых составляет до 20 кВ включительно, и если расстояние от существующих электрических сетей необходимого класса напряжения до границ участка заявителя, на котором расположены присоединяемые энергопринимающие устройства, составляет не более 300 метров в городах и поселках городского типа и не более 500 метров в сельской

<https://yadi.sk/Uz4nHqvz45Cw>

АКТ

к Договору купли-продажи земельного участка № SHO-26
от «25» _____ 2021 г.

Московская область, г. Балашиха

«25» июля 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лидережа на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Мариуска Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ **Бочановский Даниил Андреевич**, дата рождения: 10.10.2002 г., место рождения: г. Ивантеевка Московской области., пол: мужской, паспорт: 4616 408096, выдан: ПП №3 ОУФМС России по Московской обл. по городскому округу Королев, дата выдачи: 17.12.2016 г., код подразделения: 500-225, адрес постоянного места жительства: Московская область, г.Королев, мкр. Юбилейный, ул. А.И. Соколова, д. 7/4, кв.8, адрес электронной почты: для направления документов, в том числе кассовых чеков: ppr_boss@mail.ru, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», в соответствии со ст. 556 Гражданского кодекса РФ, п. 1.2. Договора купли-продажи земельного участка № SHO-26 от «25» _____ 2021 года (именуемого далее - Договор) составили настоящий акт о нижеследующем:

1. **Продавец** передал в собственность **Покупателю**, а **Покупатель** принял в соответствии с условиями Договора земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства площадью 500кв.м.-1- 63, кадастровый номер: 50:14:0040108:903, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; именуемый далее – «Объект», владельцем инвестиционных паев **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный»** под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 15 сентября 2020г.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление. Настоящим Продавец гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю будет осуществлена государственная регистрация прекращения вышеуказанного ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и право собственности Покупателя на Объект не будет ограничено (обременено) им.

2. В соответствии с настоящим Передаточным Актом **Продавец** передал **Покупателю** Объект в том состоянии, как он был на день подписания настоящего Передаточного Акта, свободным от прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным полностью и/или в части никакими не указанными в Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим. На Объекте отсутствуют какие-либо здания или строения.

Покупатель настоящим подтверждает, что **Продавец** сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого вложена Приложением № 1 к Договору.

Подписано:

«25» июля 2021

1

3. Покупатель принял от Продавца Объект в том состоянии, как он есть, в день подписания настоящего Передаточного Акта и пригодным для использования по назначению. Визуальных недостатков в передаваемом Объекте не обнаружено.

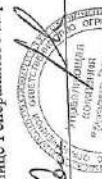
4. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что по передаваемому Объекту претензий у Сторон не имеется.

5. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что на момент подписания настоящего Акта цена продажи Объекта по Договору 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч 00 (ноль) копеек (НДС не облагается) Покупателем оплачена полностью, каких-либо финансовых претензий по Договору у Сторон не имеется.

6. Настоящий Передаточный Акт составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для приобщения в дело правоустанавливающих документов в органе регистрации прав на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЭПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36. ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810600000001980 в Банк ПНБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Марусяна Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава



Покупатель: Гражданин РФ Бочановский Даниил Андреевич, дата рождения: 10.10.2002 г., место рождения: г. Истринская Московской области, пол: мужской, паспорт: 4616 408096, выдан: ТП №3 ОУФМС России по Московской обл. по городскому округу Королев, дата выдачи: 17.12.2016 г., код подразделения: 500-225, адрес постоянного места жительства: Московская область, г.Королев, мкр. Юбилейный, ул. А.И. Соколова, д. 7/4, кв.8, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: pbs_boss@mail.ru

Бочановский Даниил Андреевич

3. Объект анализа № 3.

ДОГОВОР № SNO-27
КУПИЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха «22» Мая 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лиенция на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правла доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированное ФСОБ России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице представителя Боровай Елены Валентиновны, действующей на основании доверенности от 01 октября 2020 года № 77 АГ 5044141, удостоверяющей Минашовой Ольгой Михайловной, истаруусом города Москвы, зарегистрировано в реестре: № 77/2289-и/77-2020-8-563, с одной стороны, и

Гражданин РФ Гусина Наталья Геннадьевна, дата рождения: 11.03.1993 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: женский, паспорт: 4613 032991, выдан: ТП №4 Межрайонного ОУФМС России по Московской области в городском поселении Щелково, дата выдачи: 24.04.2013г., код подразделения: 500-182, адрес постоянного места жительства: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, ул. Колхозная, д.1, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: valadina438@gmail.com, именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, далее совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящий Договор купли-продажи земельного участка (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **Продавец** обязуется передать в собственность **Покупателю**, а **Покупатель** обязуется принять и оплатить по договорной цене, согласованной между **Сторонами**:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства площадью 500 кв.м +/- 63, кадастровый номер: 50:14:0040108:921, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, с/поселок п. Краснознаменский, координаты: 55° 41' 10" с.ш., 38° 10' 10" в.д., на поле № 21; именуемый далее – «**Объект**», являющийся инвестиционным паем Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности; номер и дата государственной регистрации права: 50:14:0040108:921-50:158/2020-1 от 15 сентября 2020г.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление. Настоящим **Продавец** гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на **Объект** к **Покупателю** будет осуществлена государственная регистрация прекращения вышеуказанного ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и право собственности **Покупателя** на **Объект** не будет ограничено (обременено) им.

1.2. **Объект** передается **Продавцом Покупателю** по Передаточному Акту, подписываемому **Сторонами** в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента полной оплаты **Покупателем** Цены Объекта.

1.3. Право собственности на **Объект** переходит к **Покупателю** в момент государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

1.4. **Стороны** обязуются обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на **Объект** от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

Моментом полной оплаты Цены Объекта считается дата поступления денежных средств, указанных в п.2.1. Договора, в полном объеме на расчетный счет **Продавца**.

1.5. **Покупатель** не вправе распоряжаться (продажа, дарение, уступка, аренда, иное обременение права) приобретаемым в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. **Покупатель** уполномочен членством в Обществе, удостоверяемым путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему

не сообщил **Продавец**.

1.7. **Продавец** гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора **Объект** не обременен не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или залоге, не является предметом спора, ограничений в пользовании **Объектом** не имеет. На **Объекте** отсутствуют какие-либо здания, строения или сооружения.

Покупатель настоящим подтверждает, что **Продавец** сообщил ему о том, что **Объект** может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану **Объекта**, копия которого является Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.8. Настоящим **Покупатель** подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора **Покупатель** не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора **Покупатель** не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. По соглашению **Сторон** **Объект** продается за денежную сумму в размере **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек**, именуемую далее - Цена Объекта (НДС не облагается). Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

2.2. **Покупатель** обязуется оплатить цену Объекта в полном объеме в следующем порядке:

- **Покупатель** обязуется в срок до «27» мая 2021 г. перечислить **Продавцу** денежную сумму в размере **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек**;

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

3.1. **Продавец** обязуется:

3.1.1. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на **Объект** от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.1.2. Передать **Объект Покупателю** по Передаточному Акту свободным от прав третьих лиц, не проданным, не обремененным (не ограниченными) полностью или/и в части неиспользованными в настоящем Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

3.1.3. Подготовить все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности на **Объект** в органе регистрации прав на территории Московской области.

3.2. **Покупатель** обязуется:

3.2.1. За свой счет нести все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с государственной регистрацией перехода к **Покупателю** права собственности на **Объект** (а в том числе оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода к **Покупателю** права собственности на **Объект** в размере, определенном действующим законодательством РФ).

3.2.2. Принять от **Продавца** **Объект** по Передаточному Акту и подписать Передаточный Акт.

3.2.3. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на **Объект** от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.2.4. Осуществлять все расчеты по настоящему Договору в сроки и порядке, определенные настоящим Договором.

3.2.5. Предоставить **Продавцу** все документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации перехода права собственности на **Объект** к **Покупателю**.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения **Покупателем** сроков проведения расчетов по оплате Цены Объекта, установленных настоящим Договором, **Покупатель** обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования **Продавца** выплатить последнему неустойку в размере 0,1 % (Одна десятая процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отсказа одной из **Сторон** Договора от государственной регистрации перехода права собственности на **Объект** к **Покупателю**, **Сторона**, нарушившая обязательство, обязуется оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

Под уклонением **Стороны** понимается случай, когда любая из сторон не предпринимает записанных от

ные действия, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Переходного Акта Объекта.

4.3. Стороны также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение иных обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.5. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ в Балашихинском городском суде Московской области (если Покупатель является физическим лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом или обладает статусом индивидуального предпринимателя).

4.6. ООО УК «ЭЗМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЗПИФ неликвидности «Сельскохозяйственный» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра для Продавца, один экземпляр для Покупателя и один экземпляр для приобщения к делу правоустанавливающих документов в орган регистрации прав на территории Московской области. При этом на государственную регистрацию в орган регистрации прав на территории Московской области подается 3 (три) экземпляра настоящего Договора. Один экземпляр настоящего Договора остается у Продавца для управленческого учета и в орган регистрации прав на территории Московской области не сдается.

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

5.3. С-содержанием ст. 131, 167, 209, 223, 549-551, 554-557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ Стороны ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. Стороны подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием стечения тяжких для Сторон обстоятельств.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения Сторонами всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из Сторон обязуется информировать другую Сторону о смене своих адреса и реквизитов, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписавшим настоящим Договором Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщаемых при заключении настоящего Договора (в том числе фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес исполнения договора, контактный телефон, контактная электронная почта), с правом осуществления действий (операций) с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обработку персональных данных с помощью автоматизированных систем, посредством включения их в электронные базы данных, а также неавтоматизированным способом, на бумажном носителе, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.

5.9. Приложениями к настоящему Договору и его неотъемлемой частью являются:

- Приложение № 1 «Градостроительный план».

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лишения на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданный Центральным Банком РФ) Д.У. Открытым паевым инвестиционным фондом неликвидности «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ неликвидности «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФНС РФ России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 40/62-Я, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 407018106000000001980 в Банк ITIB (АО), БИК 04525823, и/сч 301018102000000000823, в лице представителя Бортовой Елены Валентиновны, действующей на основании доверенности от 01 октября 2020 года № 77 АР-5044141.

Елена Валентиновна Борзова

Покупатель: Гражданин РФ Глушина Наталья Геннадьевна, дата рождения: 03.03.1993 г., Место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: женский, паспорт: 4613 032091, выдан: ЛП №4 Мехрабонного ОУФМС России по Московской области в городском поселении Щелково, дата выдачи: 24.04.2013г., код подразделения: 500-182, адрес постоянного места жительства: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, ул. Колхозная, д.1, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: nataglu@mail.com.

Наталья Геннадьевна Глушина

Градостроительный план земельного участка №
РФ - 50 - 3 - 66 - 0 - 000 - 20020 - 46370

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании
 заявления ООО УК "Резерв Эссет Менеджмент"

от 01 октября 2020 г. № Р001-2944218957-39173713
 (реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием Ф.И.О. заявителя – физического лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя – юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка
 Московская область
 (субъект Российской Федерации)
 городской округ Щелково
 (муниципальный район или городской округ)

(поселение)

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости
1	X: 489141.67 Y: 2216019.69
2	X: 489137.44 Y: 2216038.50
3	X: 489112.07 Y: 2216033.02
4	X: 489116.35 Y: 2216044.22

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории: 50:14:0040108:921

Площадь земельного участка: 500 кв. м

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

Объекты капитального строительства отсутствуют

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)

Проект планировки территории не утвержден

Р-0-50-3-66-0-00-2020-46370

Лист 1 из 15

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории

Документация по планировке территории не утверждена
 (указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

Градостроительный план подготовлен

Компетенция по архитектуре и градостроительству Московской области
 (Ф.И.О., должность уполномоченного лица, наименование органа)

М.П. _____ / Киричева И.Ю.
 (подпись) (расшифровка подписи)

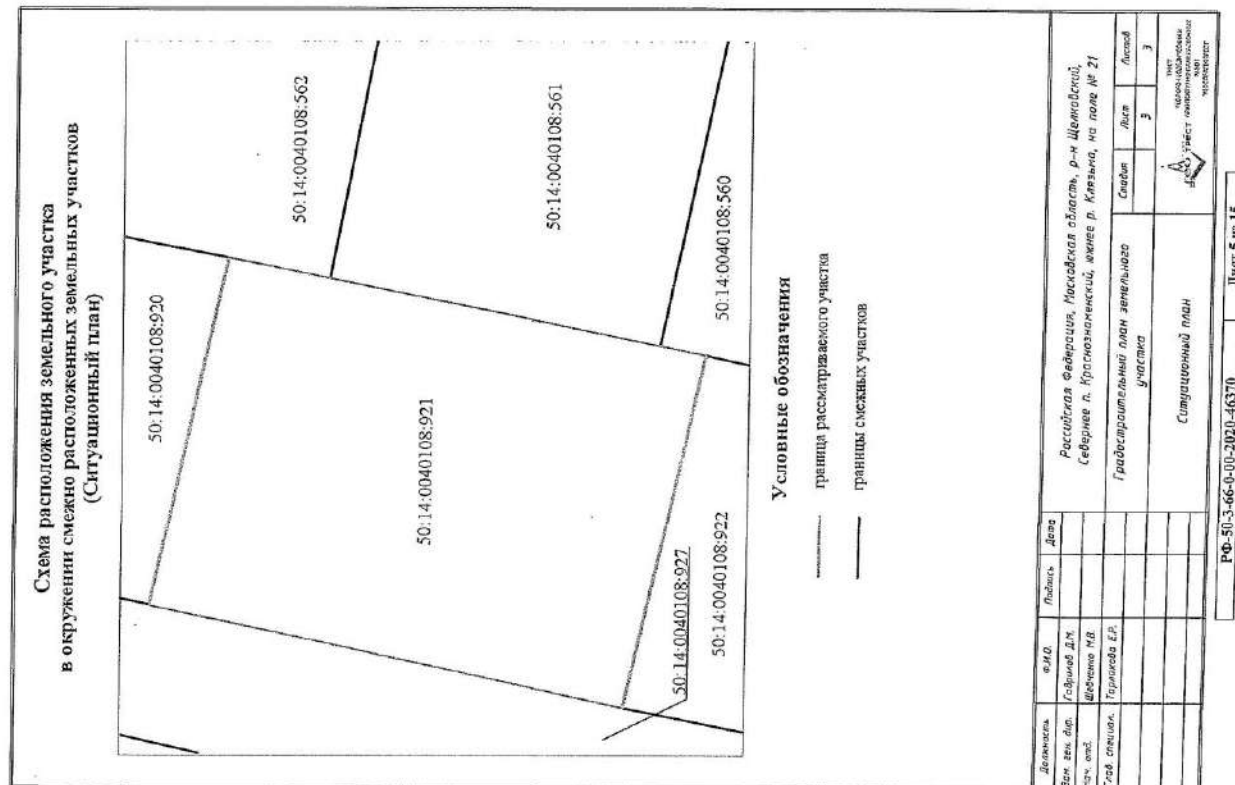
Дата выдачи: 13.10.2020 (ДД.ММ.ГГ.)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 4791D20200010003DA37
 Владелец: Киричева Ирина Юрьевна
 Действителен с: 27.11.2019 по 27.11.2020

Р-0-50-3-66-0-00-2020-46370

Лист 2 из 15



2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-2 - зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами. Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами Ж-2 предназначена для обеспечения формирования жилых районов из отдельных стоящих индивидуальных жилых домов и блокированных жилых домов. В составе зоны Ж-2 могут включаться территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

На часть земельного участка действие градостроительного регламента не распространяется.

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего в соответствии с федеральными законами порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелковского муниципального района Московской области утверждены решением Совета депутатов Щелковского муниципального района Московской области от 26.12.2017 г. № 669/08-172-НПА "Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелковского муниципального района Московской области";

Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ.

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

основные виды разрешенного использования земельного участка:

- для индивидуального жилищного строительства 2.1;
 - для ведения личного подсобного хозяйства 2.2;
 - блокированная жилая застройка 2.3;
 - коммунальное обслуживание 3.1;
 - бытовое обслуживание 3.3;
 - амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1;
 - дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1;
 - культурное развитие 3.6;
 - религиозное использование 3.7;
 - амбулаторное ветеринарное обслуживание 3.10.1;
 - деловое управление 4.1;
 - спорт 5.1;
 - обеспечение внутреннего приюта 8.3;
 - историко-культурная деятельность 9.3;
 - земельные участки (территории) общего пользования 12.0;
- условно разрешенные виды использования земельного участка:
- стационарное медицинское обслуживание 3.4.2;
 - среднее и высшее профессиональное образование 3.5.2;
 - общественное управление 3.8;
 - обеспечение научной деятельности 3.9;
 - обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1;
 - рынки 4.3;

- банковская и страховая деятельность 4.5;
- обслуживание автотранспорта 4.9;
- ведение садоводства 13.2;
- ведение дачного хозяйства 13.3;
- социальное обслуживание 3.2;
- магазины 4.4;
- общественное питание 4.6;
- гостиничное обслуживание 4.7;
- ведение ороzierности 13.1;
- связь 6.8;
- объекты гаражного назначения 2.7.1;
- вспомогательные виды использования земельного участка;
- обслуживание жилой застройки 2.7;
- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1;
- банковская и страховая деятельность 4.5;
- связь 6.8;
- обеспечение внутреннего транспорта 8.3.

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территорий исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м ² или га					
-	-	-	-	3(-) ²	-	-	-

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	400	4 000	40%	3
2.	Для ведения личного подсобного хозяйства	2.2	400	5 000	40%	3
3.	Блокированная жилая застройка	2.3	200	3 000	1 эт. – 59,0% 2 эт. – 50,8% 3 эт. – 44,1%	0
4.	Коммунальное обслуживание	3.1	30	100 000	75%	3
5.	Бытовое обслуживание	3.3	200	100 000	60%	3
6.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	5 000	1 000 000	60%	3
7.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Не подлежат установлению			3
8.	Культурное развитие	3.6	1 000	100 000	50%	3
9.	Религиозное использование	3.7	1 000	100 000	50%	3

10.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	1 000	10 000	60%	3
11.	Деловое управление	4.1	1 000	100 000	55%	3
12.	Спорт	5.1	1 000	100 000	75%	3
13.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не поддается установлению			
14.	Историко-культурная деятельность	9.3	Не распространяется			
15.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			

Условно разрешенные виды использования						
№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	10 000	1 000 000	50%	3
2.	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	5 000	100 000	60%	3
3.	Общественное управление	3.8	1 000	100 000	60%	3
4.	Обеспечение научной деятельности	3.9	2 500	100 000	60%	3
5.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областей	3.9.1	500	10 000	60%	3
6.	Рынки	4.3	1 500	50 000	45%	3
7.	Банковская и страховая деятельность	4.5	1 000	10 000	60%	3
8.	Обслуживание автотранспорта	4.9	1 000	20 000	75%	3
9.	Ведение садоводства	13.2	600	1 500	40%	3
10.	Ведение дачного хозяйства	13.3	600	2 500	40%	3
11.	Социальное обслуживание	3.2	500	100 000	60%	3
12.	Магазины	4.4	500	10 000	50%	3
13.	Общественное питание	4.6	500	10 000	50%	3
14.	Гостиничное обслуживание	4.7	1 000	100 000	1 эт. - 60% 2 эт. - 50% 3 эт. - 45%	3
15.	Ведение оздоровительства	13.1	400	1 000	0%	Не подлежит установлению
16.	Сель	6.8	Не поддается установлению			
17.	Объекты гаражного назначения	2.7.1	50(15)*	20 000(50)*	75(100)%	3(0)*
			*- (Существующие объекты гаражного назначения, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, имеющие одну или более общих стен с другими объектами гаражного назначения, предназначенными для хранения личного автотранспорта граждан)			

РФ-50-3-66-0-00-2020-46370

Лист 9 из 15

Вспомогательные виды разрешенного использования

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентичными с соответствующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.

Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории участков зоны – V.

Иные показатели по параметрам застройки зоны Ж-2: территории объектов обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.

Не допускается размещение вспомогательных строений (за исключением гаража) перед основным строением со стороны улиц и проездов.

2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.1 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка	Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
Территории общего пользования (сведения подлежат уточнению)	Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ	-	-	-	-	-	-

РФ-50-3-66-0-00-2020-46370

Лист 11 из 15

2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории	Реквизиты утвержденной документации по планировке территории	Зонирование особо охраняемой природной территории (нет)							
			Функциональная зона	Виды разрешенного использования земельного участка		Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
				Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

3. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий

*Земельный участок частично расположен в границах береговой полосы канала (сведения подлежат уточнению). 3**

Информацию о технических условиях см. приложение

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории

Закон Московской области от 30.12.2014 г. № 191/2014-ОЗ "О регулировании дополнительных вопросов в сфере благоустройства в Московской области"

11. Информация о красных линиях:

Область (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

1 - Приемная земельного участка и земельной территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области. Утвержденные решениями Совета депутатов Щелковского муниципального района Московской области от 26.12.2017 г. № 055/05-17-2-1114 "Об утверждении Приемной земельного участка и земельной территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области".

2 - Предельное количество этажей включает все надземные этажи.

3 - На основании сведений государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Московской области (ГИСИ) Московской области: Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ.

4 - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 02.12.2020 г. № КУВН-002/020-26/09768.

5 - Ст. 50 Федерального закона от 20.12.2004 г. № 166-ФЗ "О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов".

6 - Федеральный закон Российской Федерации от 01.07.2017 г. № 135-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приусадебной территории к садово-огородной зоне".

* - Приведено в информационном поле, подлежащем учету при проектировании.

Приложение

Сведения о технических условиях № 73713 ТУ от 2020-10-05
на электрообеспечение земельного участка с кадастровым номером

50:14:0040108:921

расположением: Российская Федерация, Московская обл., Щелковский т.о.

III. Предельная свободная мощность существующих сетей.

Возле участка расположена ПС-Соколовская

электростанция ПАО «МОЭСК». Максимальная мощность, разрешенная для технологического присоединения, по информации, размещенной на официальном интернет-сайте владельца указанного питающего центра составляет 5,29 МВА.

IV. Максимальная нагрузка: 5,29 МВА.

V. Срок осуществления мероприятий по технологическому присоединению:

В соответствии с подпунктом 6) пункта 16 Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 № 861, срок присоединения составляет:

а. В случаях осуществления технологического присоединения к электрическим сетям классом напряжения до 20 кВ включительно, при этом расстояние от существующих электрических сетей необходимого класса напряжения до границ участка, на котором расположены присоединяемые энергопринимающие устройства, составляет не более 300 метров в городах и поселках городского типа и не более 500 метров в сельской местности и от сетевой организации не требуется выполнение работ по строительству (реконструкции) объектов электросетевого хозяйства, включенных (подлежащих включению) в инвестиционные программы сетевых организаций (в том числе сетевых организаций), и (или) объектов по производству электрической энергии, за исключением работ по строительству энергопринимающих устройств и (или) объектов электросетевого хозяйства до присоединяемых

а.1 4 месяца - для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств которых составляет до 670 кВт включительно;

а.2 1 год - для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств которых составляет свыше 670 кВт;

б иных случаях:

б.1 6 месяцев - для заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в целях технологического присоединения по одному источнику электроснабжения энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых составляет до 150 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных в данной точке присоединения энергопринимающих устройств), для заявителей - физических лиц, в целях технологического присоединения энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых составляет до 15 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных в данной точке присоединения энергопринимающих устройств), которые используются для бытовых нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, и электрообеспечение которых предусматривается по одному источнику, и для заявителей, осуществляющих технологическое присоединение путем распределения мощности, если технологическое присоединение осуществлено к электрическим сетям, уровень напряжения которых составляет до 20 кВ включительно, и если расстояние от существующих электрических сетей до присоединяемых устройств, составляет не более 300 метров в городах и поселках городского типа и не более 500 метров в сельской местности.

<https://yadi.sk/UZznBqlyu4Y0w>

АУНЦИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА, ПЕЧАТНОЕ

«МЕЖРАЙОННЫЙ ШЕЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ» -

филиал «Теплосервис»

Юридический адрес: ул. Спирова, д.1, г. Щелково, Московская область, 141101

Телефон: (990) 360-34-62; e-mail: info@shelkovskiy-wk.ru; <http://www.shelkovskiy-wk.ru>;

ОКПО 48033671, ОГРН 1025000350369, ИНН/КПП 509003306/5090308

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

подписание (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям низковольтного электроснабжения

реквизиционная информация

№ п/п	Наименование	Содержание
1	Инициатор	Инициатор
2	Адрес	Адрес
3	Классификация	Классификация
4	Степень сложности	Степень сложности
5	Сроки выполнения работ	Сроки выполнения работ
6	Сроки оплаты	Сроки оплаты
7	Сроки сдачи	Сроки сдачи
8	Сроки ввода	Сроки ввода
9	Сроки эксплуатации	Сроки эксплуатации
10	Сроки обслуживания	Сроки обслуживания
11	Сроки ремонта	Сроки ремонта
12	Сроки замены	Сроки замены
13	Сроки модернизации	Сроки модернизации
14	Сроки реконструкции	Сроки реконструкции
15	Сроки расширения	Сроки расширения
16	Сроки ликвидации	Сроки ликвидации
17	Сроки демонтажа	Сроки демонтажа
18	Сроки утилизации	Сроки утилизации
19	Сроки хранения	Сроки хранения
20	Сроки транспортировки	Сроки транспортировки
21	Сроки складирования	Сроки складирования
22	Сроки выгрузки	Сроки выгрузки
23	Сроки загрузки	Сроки загрузки
24	Сроки доставки	Сроки доставки
25	Сроки монтажа	Сроки монтажа
26	Сроки наладки	Сроки наладки
27	Сроки пусконаладочных работ	Сроки пусконаладочных работ
28	Сроки ввода в эксплуатацию	Сроки ввода в эксплуатацию
29	Сроки эксплуатации	Сроки эксплуатации
30	Сроки обслуживания	Сроки обслуживания
31	Сроки ремонта	Сроки ремонта
32	Сроки замены	Сроки замены
33	Сроки модернизации	Сроки модернизации
34	Сроки реконструкции	Сроки реконструкции
35	Сроки расширения	Сроки расширения
36	Сроки ликвидации	Сроки ликвидации
37	Сроки демонтажа	Сроки демонтажа
38	Сроки утилизации	Сроки утилизации
39	Сроки хранения	Сроки хранения
40	Сроки транспортировки	Сроки транспортировки
41	Сроки складирования	Сроки складирования
42	Сроки выгрузки	Сроки выгрузки
43	Сроки загрузки	Сроки загрузки
44	Сроки доставки	Сроки доставки
45	Сроки монтажа	Сроки монтажа
46	Сроки наладки	Сроки наладки
47	Сроки пусконаладочных работ	Сроки пусконаладочных работ
48	Сроки ввода в эксплуатацию	Сроки ввода в эксплуатацию
49	Сроки эксплуатации	Сроки эксплуатации
50	Сроки обслуживания	Сроки обслуживания
51	Сроки ремонта	Сроки ремонта
52	Сроки замены	Сроки замены
53	Сроки модернизации	Сроки модернизации
54	Сроки реконструкции	Сроки реконструкции
55	Сроки расширения	Сроки расширения
56	Сроки ликвидации	Сроки ликвидации
57	Сроки демонтажа	Сроки демонтажа
58	Сроки утилизации	Сроки утилизации
59	Сроки хранения	Сроки хранения
60	Сроки транспортировки	Сроки транспортировки
61	Сроки складирования	Сроки складирования
62	Сроки выгрузки	Сроки выгрузки
63	Сроки загрузки	Сроки загрузки
64	Сроки доставки	Сроки доставки
65	Сроки монтажа	Сроки монтажа
66	Сроки наладки	Сроки наладки
67	Сроки пусконаладочных работ	Сроки пусконаладочных работ
68	Сроки ввода в эксплуатацию	Сроки ввода в эксплуатацию
69	Сроки эксплуатации	Сроки эксплуатации
70	Сроки обслуживания	Сроки обслуживания
71	Сроки ремонта	Сроки ремонта
72	Сроки замены	Сроки замены
73	Сроки модернизации	Сроки модернизации
74	Сроки реконструкции	Сроки реконструкции
75	Сроки расширения	Сроки расширения
76	Сроки ликвидации	Сроки ликвидации
77	Сроки демонтажа	Сроки демонтажа
78	Сроки утилизации	Сроки утилизации
79	Сроки хранения	Сроки хранения
80	Сроки транспортировки	Сроки транспортировки
81	Сроки складирования	Сроки складирования
82	Сроки выгрузки	Сроки выгрузки
83	Сроки загрузки	Сроки загрузки
84	Сроки доставки	Сроки доставки
85	Сроки монтажа	Сроки монтажа
86	Сроки наладки	Сроки наладки
87	Сроки пусконаладочных работ	Сроки пусконаладочных работ
88	Сроки ввода в эксплуатацию	Сроки ввода в эксплуатацию
89	Сроки эксплуатации	Сроки эксплуатации
90	Сроки обслуживания	Сроки обслуживания
91	Сроки ремонта	Сроки ремонта
92	Сроки замены	Сроки замены
93	Сроки модернизации	Сроки модернизации
94	Сроки реконструкции	Сроки реконструкции
95	Сроки расширения	Сроки расширения
96	Сроки ликвидации	Сроки ликвидации
97	Сроки демонтажа	Сроки демонтажа
98	Сроки утилизации	Сроки утилизации
99	Сроки хранения	Сроки хранения
100	Сроки транспортировки	Сроки транспортировки



МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЩЕЛКОВО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЕЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»
(МУП «МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЕЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»)

Юридический почтовый адрес: ул. Сырская, д.1, г. Щелково, Московская область, 141101
Тел.: (496) 366-94-62, факс: (496) 366-94-62; e-mail: info@mt-ck.ru, http://www.mt-ck.ru
ОКПО 48803671, ОГРН 1025006526269, ИНН КПП 5050023306/505001001,

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

получения (технических условий предоставления) объекта капитального строительства в сети инженерно-технического обеспечения

РЕСУРСОБЛАГАЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ	
Тип сети	Жилищно-коммунальное
Вид сети	1454-г/у
Дата выдачи ТУ в РСО	05-10-2020
Срок действия ТУ	3 года
Срок получения объекта капитального строительства	8 месяцев с момента заключения договора
Наименование РСО	МУП «Межрайонный Щелковский Водоканал»
ИНН РСО	5050023306
Адрес РСО	141100 МО, г. Щелково, ул. Сырская, д.1
ИНФОРМАЦИЯ О ЗАМШЕ	
Дата ввода	01-10-2020
Мощность	137 023 16645
Виды здания	Р001-2944218957-30173713
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ	
Капитальный номер объекта участка	20-14-0640106-921
Адрес земельного участка	Республика Беларусь, Московская обл., Щелковский го.
Назначение объекта	Для ведения личного подсобного хозяйства
ИНФОРМАЦИЯ ПО ПОДЪЕМОЩНО ОБЪЕКТА	
Положение точки подключения	на границе УУ
Максимальная нагрузка приходящая с объекта, в том числе с территории (кВт/ч/г)	1
Информация о организации и организации, осуществляющей эксплуатацию сетей объектов (не требуется для объектов с РСО)	1
Информация о месте за подключения объекта капитального строительства	Удобрение КИТ МО от 27.11.2019 80325-Р
Прочие условия:	

- Данные технические условия не являются основанием для заключения договора предоставления в сети инженерно-технического обеспечения, резервирования мощности и предоставления.
- В течение 1 (одного) года с даты получения технических условий, правообладатель земельного участка обязан обеспечить осуществление работ по монтажу и эксплуатации инженерно-технического обеспечения на объекте, в соответствии с условиями, изложенными в технических условиях. Договор о предоставлении (исполнении) предоставляется.
- В случае осуществления самостоятельного подключения (тех. подключения) к сети, владельцу и законному владельцу объекта, приходящего к объекту собственности в соответствии со статьями 119 и 120 Жилищного Кодекса РФ.

Заместитель генерального директора по жилищно-коммунальному хозяйству: /А.Г. Максимов

ДЕДУНОВА Е.А.
Иск-к УПД



МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЩЕЛКОВО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЕЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»
(МУП «МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЕЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»)

Юридический почтовый адрес: ул. Сырская, д.1, г. Щелково, Московская область, 141101
Тел.: (496) 366-94-62, факс: (496) 366-94-62; e-mail: info@mt-ck.ru, http://www.mt-ck.ru
ОКПО 48803671, ОГРН 1025006526269, ИНН КПП 5050023306/505001001,

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

получения (технических условий предоставления) объекта капитального строительства в сети инженерно-технического обеспечения

РЕСУРСОБЛАГАЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ	
Тип сети	Жилищно-коммунальное
Вид сети	1454-г/у
Дата выдачи ТУ в РСО	05-10-2020
Срок действия ТУ	3 года
Срок получения объекта капитального строительства	8 месяцев с момента заключения договора
Наименование РСО	МУП «Межрайонный Щелковский Водоканал»
ИНН РСО	5050023306
Адрес РСО	141100 МО, г. Щелково, ул. Сырская, д.1
ИНФОРМАЦИЯ О ЗАМШЕ	
Дата ввода	01-10-2020
Мощность	137 023 16646
Виды здания	Р001-2944218957-30173713
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ	
Капитальный номер земельного участка	20-14-0640106-921
Адрес земельного участка	Республика Беларусь, Московская обл., Щелковский го.
Назначение объекта	Для ведения личного подсобного хозяйства
ИНФОРМАЦИЯ ПО ПОДЪЕМОЩНО ОБЪЕКТА	
Положение точки подключения	на границе УУ
Максимальная нагрузка приходящая с объекта, в том числе с территории (кВт/ч/г)	1
Информация о организации и организации, осуществляющей эксплуатацию сетей объектов (не требуется для объектов с РСО)	1
Информация о месте за подключения объекта капитального строительства	Удобрение КИТ МО от 27.11.2019 80325-Р
Прочие условия:	

- Данные технические условия не являются основанием для заключения договора предоставления в сети инженерно-технического обеспечения, резервирования мощности и предоставления.
- В течение 1 (одного) года с даты получения технических условий, правообладатель земельного участка обязан обеспечить осуществление работ по монтажу и эксплуатации инженерно-технического обеспечения на объекте, в соответствии с условиями, изложенными в технических условиях. Договор о предоставлении (исполнении) предоставляется.
- В случае осуществления самостоятельного подключения (тех. подключения) к сети, владельцу и законному владельцу объекта, приходящего к объекту собственности в соответствии со статьями 119 и 120 Жилищного Кодекса РФ.

Заместитель генерального директора по жилищно-коммунальному хозяйству: /А.Г. Максимов

ДЕДУНОВА Е.А.
Иск-к УПД

**Акт
принятия-передачи документов**

г. Москва

«06» июля 2021 года
Гражданин Российской Федерации Гогча Станислав Исидорович, именуемый в дальнейшем «Дверитель», действующего на основании Доверенности от 04.03.2020, с одной стороны, и ООО УК «РЭМ» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФНС России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью **Управляющая компания «Фестра Эссет Менеджмент»**, местонахождение: 115432, г. Москва, Проспа Проектируемый 4062-й дом 6 строение 1 комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, в лице Генерального директора Маруска Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Доверитель», с другой стороны,

подписали настоящий акт приема-передачи о нижеследующем:

1. В момент подписания настоящего акта Доверенное лицо передало Доверителю, а Доверитель принял следующие документы:

- оригинал Договора купли-продажи земельного участка №81Ю-27 от 27.05.2021, заключенного между ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Продавец) и гр. РФ Гусиной Натальей Геннадьевной (Покупатель), с отметкой Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области о государственной регистрации перехода права, дата регистрации: 16.06.2021 г.

2. Настоящий акт подписан в 2 (Двух) экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

Подписи Сторон:

Доверенное лицо: Гражданин Российской Федерации

Гогча Станислав Исидорович

Доверитель: ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», в лице Генерального директора Маруска Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с другой стороны

Маруска Роман Дмитриевич



Получено:
08.07.2021



4. Объект анализа № 4.

ДОГОВОР № SNO-35
КУПИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, Щелковский р-н,
севернее п. Краснознаменский,
южнее р. Клязьма, на поле № 21

«15» июня 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Маруся Романова Дмитриевна, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Павликов Антон Павлович, дата рождения: 18.12.1986г., место рождения: ГОР. Москва, пол: мужской, паспорт: 4508 841949, выдан: ОВД Перово города Москва, дата выдачи: 21.02.2007 г, код подразделения: 772-057, адрес постоянного места жительства: гор. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 4а, кв.149, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: mailto:anton.p@mail.ru, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор купли - продажи земельного участка (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить по договорной цене, согласованной между Сторонами:

- земельный участок, категория земель: категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63 кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108-923, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; именуемый далее – «Объект», принадлежащий владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права, номер и дата государственной регистрации права: 15 сентября 2020г.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление. Настоящим Продавец гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю будет осуществлена государственная регистрация прекращения вышеуказанного ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и право собственности Покупателя на Объект не будет ограничено (обременено) им.

1.2. Объект передается Продавцом Покупателю по Передаточному Акту, согласно статье 536 ГК РФ, подписанному Сторонами в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента полной оплаты Покупателем Цены Объекта.

Моментом полной оплаты цены Объекта считается дата поступления денежных средств, указанных в п.2.1. Договора, в полном объеме на расчетный счет Продавца.

1.3. Право собственности на Объект переходит к Покупателю в момент государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

1.4. Стороны обязуются обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня подписания Покупателем п. 2.3. настоящего Договора.

1.5. Покупатель не вправе распоряжаться (продажа, дарение, уступка, аренда, иное обременение права) приобретаемым в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1

1.6. Покупатель, удовлетворен качественным состоянием Объекта, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил Продавец.

1.7. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в пользовании Объектом не имеется. На Объекте отсутствуют какие-либо здания, строения или сооружения.

Покупатель настоящим подтверждает, что Продавец сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого является Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.8. Настоящим Покупатель подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательства по настоящему Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. По соглашению Сторон Объект продается за денежную сумму в размере 925 000 (Девятьсот двадцать пять) рублей 00 (ноль) копеек, именуемую далее - Цена Объекта (НДС не облагается). Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

2.2. С учетом изложенного в п. 2.2. настоящего Договора Стороны договорились, что расчеты по настоящему Договору осуществляются следующим образом:

2.2.1. Покупатель в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обязуется открыть в любом отделении ПАО Сбербанк на территории г. Москвы безотзывный покрытый биометрической аккредитацией на следующих условиях:

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитации - ПАО Сбербанк.

Гражданин РФ Павликов Антон Павлович, дата рождения: 18.12.1986г., место рождения: ГОР. Москва, пол: мужской, паспорт: 4508 841949, выдан: ОВД Перово города Москва, дата выдачи: 21.02.2007 г, код подразделения: 772-057, адрес постоянного места жительства: гор. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 4а, кв.149, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: mailto:anton.p@mail.ru.

Покупатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (местонахождение: 115432, г. Москва, Проспект Прохоровский -4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823).

Сумма аккредитации – 925 000 (Девятьсот двадцать пять) рублей 00 (ноль) копеек.

Срок действия аккредитации – не менее 60 (Шестидесяти) календарных дней.

Банк-эмитент обязан без какого-либо согласования с Покупателем исполнить аккредитив в срок не более 5 (Пяти) рабочих дней с момента предоставления Продавцом в Банк-Эмитент следующих документов:

«оригинал Договора купли-продажи земельного участка № SNO-35 от «15» июня 2021 года о приобретении земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63 кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108-923, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» и Гражданином РФ Павликовым Антоном Павловичем, с отметкой (штампом и гербовой печатью) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области о произведенной государственной регистрации права или

2

4.3. Стороны также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение иных обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.5. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, а том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ в Высшем арбитражном суде Московской области (если Покупатель является физическим лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом или обладает статусом индивидуального предпринимателя).

4.6. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляется за счет собственного имущества управляющей компании.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра Продавцу, один - Покупателю и один экземпляр для архивации в дело правоустанавливающих документов в органе регистрации прав на территории Московской области.

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета Договора, отменен и делает недействительными все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549–551, 554–557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ Стороны ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. Стороны подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием стечения тяжелых для Сторон обстоятельств.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения Сторонами всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из Сторон обязуется информировать другую Сторону о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписавшим настоящим Договором Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщенных при заключении настоящего Договора (в том числе фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес исполнения договора, контактный телефон, контактная электронная почта), с правом осуществления действий (операций) с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обработку персональных данных с помощью автоматизированных систем, посредством включения их в электронные базы данных, а также неавтоматизированным способом, на бумажном носителе, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.

5.9. Приложениями к настоящему Договору и его неотъемлемой частью являются:

- Приложение № 1 «Градостроительный план».

оригинала или нотариально удостоверенной копии Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок, категория земель: земля: категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63ка.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:923, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, севернее п. Кризноминский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; где в качестве правообладателя указан Гражданин РФ Павликов Антон Павлович.

Под исполнением аккредитива понимается перечисление Банком-эмитентом Продавцу денежной суммы в размере 925 000 (Девятьсот двадцать пять) рублей 00 (ноль) копеек по следующим реквизитам Продавца: р/сч 407018106000000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 3010181020000000000823.

Все банковские комиссии и расходы по открытию и исполнению аккредитива несет Покупатель.

2.3. Покупатель в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обязуется предоставить Продавцу документы, подтверждающие исполнение п. 2.2.1. настоящего Договора (оригиналы документов предъявляются Продавцу, а их копии передаются ему).

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

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в указанные в п. 1.4. настоящего Договора сроки.

3.1.2. Передать Объект Покупателю по Передаточному Акту свободным от прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным (не ограниченным) полностью и/или в части никакими не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. За свой счет нести все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с государственной регистрацией перехода к Покупателю права собственности на Объект (в том числе оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода к Покупателю права собственности на Объект в размере, определенном действующим законодательством РФ).

3.2.2. Принять от Продавца Объект по Передаточному Акту и подписать Передаточный Акт.

3.2.3. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в указанные в п. 1.4. настоящего Договора сроки.

3.2.4. Осуществлять все расчеты по настоящему Договору в сроки и порядке, определенные настоящим Договором.

3.2.5. Предоставить Продавцу все документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения Покупателем сроков исполнения п. 2.2.1. и/или п. 2.3. настоящего Договора, Покупатель обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Продавца выплатить последнему неустойку в размере 0,1 % (Одна десятая процента) от указанной в п. 2.2.1. настоящего Договора суммы аккредитива за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из Сторон Договора от государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю, Сторона, нарушившая обязательство, обязуется оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

Под уклонением Стороны понимается случай, когда любая из сторон не принимает никаких от нее действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю по истечении 5 (Пяти) рабочих дней со дня истечения срока, указанного в п. 1.4. настоящего Договора.

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 22711) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проституемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746784317, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Марусика Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Mayorka Ivan Denisovich
 Управляющая компания
 «Резерв Эссет Менеджмент»

Покупатель: Гражданин РФ Павлов Антон Павлович, дата рождения: 18.12.1986г., место рождения: Г.ОР. Москва, пол: мужской, паспорт: 4508 841949, выдан: ОВД Перово города-Москвы, дата выдачи: 21.02.2007 г., код подразделения: 772-057, адрес постоянного места жительства: г.ор. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 4а, кв.149, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: mailto:anton_p@mail.ru

Павлов Антон Павлович

Градостроительный план земельного участка №

Р Ф - 5 0 - 3 - 6 6 - 0 - 0 0 - 1 2 0 2 0 - 4 6 3 8 0

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления ООО УК «Резерв Эссет Менеджмент»

от 01 октября 2020 г. № РР01-2944218957-39173937

(предоставляя заявителю правообладателю земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 37.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием Ф.И.О. заявителя - физического лица, либо реквизитов заявителя и наименования заявителя - юридического лица о владении градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка

Московская область

(субъект Российской Федерации)

городской округ Щелково

(муниципальный район или городской округ)

(показание)

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	Y
1	489091.01	2216008.75
2	489085.70	2216077.54
3	489061.37	2216022.07
4	489063.66	2216003.26

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 37.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории

50:14:0040108:923

Площадь земельного участка

500 кв. м

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

Объекты капитального строительства отсутствуют

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)

Проект планировки территории не утвержден

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

Условные обозначения

- границы зон, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства
- граница земельного участка
- номер поворотной точки
- границы земельного участка
- минимальные отступы от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства (согласно видам разрешенного использования)

Дополнительная информация:

Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Северное п. Краснознаменский, южнее р. Клязьмы, на поле № 21

Градостроительный план земельного участка

Чертеж градостроительного плана

Дата выдачи: 13.10.2020

М.П. Кишова И.Ю. (расшифровка подписи)

Дата выдачи: 13.10.2020 (ДД.ММ.ГГ.)

Сертификат: 4791D202000100030A37
Владелец: Кишова Ирина Юрьевна
Действителен с: 27.11.2019 по 27.11.2020

РФ-50-3-66-0-00-2020-46380

Лист 3 из 15

Обозначение (номер) характерной точки

Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости

X Y

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории

Документация по планировке территории не утверждена

Указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории

Градостроительный план подготовлен

Комитетом по архитектуре и градостроительству Московской области

(Ф.И.О., должность, наименование органа)

М.П. Кишова И.Ю. (расшифровка подписи)

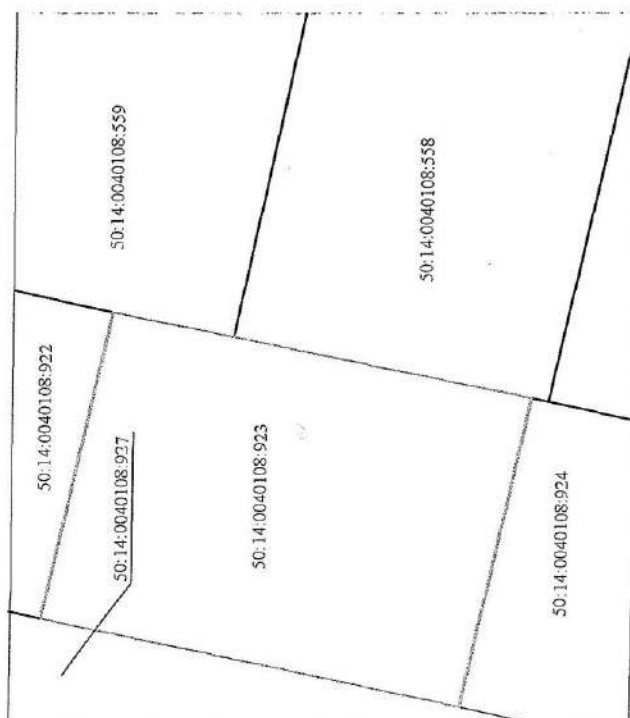
Дата выдачи: 13.10.2020 (ДД.ММ.ГГ.)

Сертификат: 4791D202000100030A37
Владелец: Кишова Ирина Юрьевна
Действителен с: 27.11.2019 по 27.11.2020

РФ-50-3-66-0-00-2020-46380

Лист 2 из 15

**Схема расположения земельного участка
в окружении смежно расположенных земельных участков
(Ситуационный план)**



Условные обозначения

- граница рассматриваемого участка
— граница смежных участков

Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата
Зам. зам. дир.	Григорьев Д.М.		
Мех. отд.	Шибанов Н.В.		
Ген. дир.	Гараскина Е.Р.		
Страна	Лист	Лист	Лист
3	3	3	3
Ситуационный план			
Градостроительный план земельного участка			
Российская Федерация, Московская область, р-н Шелковский, Северное п. Краснознаменский, д. Клязьма, на поле № 21			
Ген. план			
Ген. план			
Ген. план			

Р00-50-3-66-0-00-2020-46380 Лист 5 из 15

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

Площадь земельного участка 500 кв.м.

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан при отсутствии топографической съемки.
2. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан в октябре 2020 года ГБУ МО "Мособлгосгест".
3. При проектировании объектов капитального строительства необходимо учитывать охраняемые зоны инженерных коммуникаций, в том числе подземных (при наличии). Вынос инженерных коммуникаций возможен по ТУ эксплуатирующих организаций. При наличии охраняемых зон ЛЭП и/или иных электрических сетей размещение зданий, строений, сооружений возможно при получении письменного решения о согласовании сетевых организаций.
4. Объекты капитального строительства размещать с учетом возможного негативного воздействия планируемого объекта на прилегающие территории, а также с учетом возможного негативного воздействия объектов, расположенных на прилегающих территориях, на планируемый объект.
5. Точка подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям тепло-, водоснабжения и водоотведения согласно информации о технических условиях эксплуатации организаций.
6. Подготовку проектной документации осуществлять в соответствии с требованиями законодательства на основании результатов расчетов инженерных изысканий.
7. Архитектурно-градостроительный облик объекта(ов) капитального строительства подлежит согласованию в случаях, установленных положениями, утвержденными постановлением Правительства Московской области от 27.12.2019 г. № 1042/39. Виды объектов капитального строительства, указанные в п. 7 положения, рассмотрению не подлежат.
8. Предуомотреть стоянки автотранспорта на расчетное число машиномест в соответствии с действующими нормативами.
9. Проектирование выполняется в соответствии с законом Российской Федерации от 21.02.1992 г. № 2395-1 "О недрах".
10. Проектирование и проведение земляных, строительных, мелкоразрывных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) должны проводиться в соответствии со статьей 30 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации".
11. Проектирование и строительство выполняются в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления", Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды", Приказа Федеральной службы по надзору в сфере природопользования от 22.05.2017 № 242 "Об утверждении Федерального классификационного каталога отходов", Постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию".
12. Проектирование выполняется в соответствии со ст. 27 Правил землепользования и застройки территории.

Вышелено в М 1:500

Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата
Зам. зам. дир.	Григорьев Д.М.		
Мех. отд.	Шибанов Н.В.		
Ген. дир.	Гараскина Е.Р.		
Страна	Лист	Лист	Лист
3	2	3	3
Чертеж градостроительного плана			
Градостроительный план земельного участка			
Российская Федерация, Московская область, р-н Шелковский, Северное п. Краснознаменский, д. Клязьма, на поле № 21			
Ген. план			
Ген. план			
Ген. план			

Р00-50-3-66-0-00-2020-46380 Лист 4 из 15

2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Земельный участок расположен в территориальной зоне: Ж-2 - зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами. Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами Ж-2 предназначена для обеспечения формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов и блокированных жилых домов. В состав зоны Ж-2 могут входить территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

Установлен градостроительный режим.

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего в соответствии с федеральными законами, иными актами законодательства, действующими на территории, на которой действие градостроительного регламента не распространяется или для которой градостроительный регламент не устанавливается

Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелковского муниципального района Московской области утверждены решением Совета депутатов Щелковского муниципального района Московской области от 26.12.2017 г. № 669/68-172-НПА "Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелковского муниципального района Московской области".

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка основные виды разрешенного использования земельного участка:

- для индивидуального жилищного строительства 2.1;
 - для ведения личного подсобного хозяйства 2.2;
 - блокированная жилая застройка 2.3;
 - коммунальное обслуживание 3.1;
 - бытового обслуживания 3.3;
 - амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1;
 - дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1;
 - культурное развлекательное 3.6;
 - религиозное использование 3.7;
 - амбулаторное ветеринарное обслуживание 3.10.1;
 - денное управление 4.1;
 - спорт 5.1;
 - обеспечение внутреннего правоохрана 8.3;
 - историко-культурная деятельность 9.3;
 - земельные участки (территории) общего пользования 12.0;
- условно разрешенные виды использования земельного участка:
- специализированное медицинское обслуживание 3.4.2;
 - среднее и высшее профессиональное образование 3.5.2;
 - общественное управление 3.8;
 - обеспечение научной деятельности 3.9;
 - обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1;
 - рынки 4.3;
 - банковская и страховая деятельность 4.5;
 - обслуживание автотранспорта 4.9;

- ведение садоводства 13.2;
- ведение дачного хозяйства 13.3;
- социальное обслуживание 3.2;
- миссия 4.4;
- общественное питание 4.6;
- гостиничное обслуживание 4.7;
- ведение огородничества 13.1;
- связь 6.8;
- объекты гаражного назначения 2.7.1;

вспомогательные виды использования земельного участка:

- обслуживание жилой застройки 2.7;
- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1;
- банковская и страховая деятельность 4.5;
- связь 6.8;
- обеспечение внутреннего правоохрана 8.3.

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м ² или га					
-	-	-	-	3(-) ²	-	-	-

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	400	4 000	40%	3
2.	Для ведения личного подсобного хозяйства	2.2	400	5 000	40%	3
3.	Блокированная жилая застройка	2.3	200	3 000	1 эт. - 59,0% 2 эт. - 50,8% 3 эт. - 44,1%	0
4.	Коммунальное обслуживание	3.1	30	100 000	75%	3
5.	Бытовое обслуживание	3.3	200	100 000	60%	3
6.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	5 000	1 000 000	60%	3
7.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Не подлежат установлению			3
8.	Культурное развитие	3.6	1 000	100 000	50%	3
9.	Религиозное использование	3.7	1 000	100 000	50%	3

9.	Религиозное использование	3.7	1 000	100 000	50%	3
----	---------------------------	-----	-------	---------	-----	---

10.	Амбулаторно-ветеринарное обслуживание	3.10.1	1 000	10 000	60%	3
11.	Деловое управление	4.1	1 000	100 000	55%	3
12.	Спортивный	5.1	1 000	100 000	75%	3
13.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежат установлению			
14.	Историко-культурная деятельность	9.3	Не распространяется			
15.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	10 000	1 000 000	50%	3
2.	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	5 000	100 000	60%	3
3.	Общественное управление	3.8	1 000	100 000	60%	3
4.	Обеспечение научной деятельности	3.9	2 500	100 000	60%	3
5.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	500	10 000	60%	3
6.	Рынки	4.3	1 500	50 000	45%	3
7.	Банковская и страховая деятельность	4.5	1 000	10 000	60%	3
8.	Обслуживание автотранспорта	4.9	1 000	20 000	75%	3
9.	Ведение садоводства	13.2	600	1 500	40%	3
10.	Ведение дачного хозяйства	13.3	600	2 500	40%	3
11.	Социальное обслуживание	3.2	500	100 000	60%	3
12.	Медицина	4.4	500	10 000	50%	3
13.	Общественное питание	4.6	500	10 000	50%	3
14.	Гостиничное обслуживание	4.7	1 000	100 000	1 эт. - 60% 2 эт. - 50% 3 эт. - 45%	3
15.	Ведение огородничества	13.1	400	1 000	0%	Не подлежит установлению
16.	Связь	6.8	Не подлежат установлению			
17.	Объекты гаражного назначения	2.7.1	50(15)*	20 000(50)*	75(100)%	3(0)*

* (Существующие объекты гаражного назначения, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, имеющие одну или более общих стен с другими объектами гаражного назначения, предназначенными для хранения личного автотранспорта граждан)

Вспомогательные виды разрешенного использования

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентичными с соответствующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.

Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории участков зоны – V.

Иные показатели по параметрам застройки зоны Ж-2: территории объектов обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.

Не допускается размещение вспомогательных строений (за исключением гаража) перед основным строением со стороны улиц и проездов.

2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.1 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка	Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	-

2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории	Реквизиты утвержденной документации по планировке территории	Зонирование особо охраняемой природной территории (нет)							
			Функциональная зона	Виды разрешенного использования земельного участка		Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
				Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

3.1. Объекты капитального строительства

№	Не имеется	Не имеется
	(согласно чертежам) трансформаторного павильона	(наименование объекта капитального строительства, этажность, высота, общая площадь, площадь застройки)
		Не имеется

инвентаризационный или кадастровый номер

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

№	Информация отсутствует	Информация отсутствует
	(согласно чертежам) градостроительного плана	(наименование объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)
		Информация отсутствует

Информация отсутствует

(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)

4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории:

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории									
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры			
Наименование объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности

5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий

Земельный участок полностью расположен в водоохранной зоне реки Клязьма.³ Строительство, реконструкция объектов капитального строительства допускается

при наличии письменного согласования с территориальным управлением Федерального агентства по рыболовству.⁴

Земельный участок полностью расположен в пределах пригородных территорий агродрома: Чаловский, Черное.* Согласовать размещение объектов капитального строительства в соответствии с действующим законодательством.³

6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости			
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y	
1	2	3	4	
Водоохранная зона реки Клязьма	-	-	-	-
Пригородная территория агродрома Чаловский	-	-	-	-
Пригородная территория агродрома Черное	-	-	-	-

7. Информация о границах публичных сервитутов

Информация отсутствует

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок

Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 г. № 738/пр "Об утверждении видов элементов планировочной структуры". Городской округ Щелково, 50:14:0040108

9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа

Информация о технических условиях см. приложение

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории

Закон Московской области от 30.12.2014 г. № 191/2014-ОЗ "О регулировании дополнительных вопросов в сфере благоустройства в Московской области"

РФ-50-3-66-0-00-2020-46380

Лист 14 из 15

11. Информация о красных линиях:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

1. - Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области, утвержденные решением Совета депутатов Щелковского муниципального района Московской области от 26.12.2017 г. № 689/05-172-4/174 "Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области".

2. - Правовая информация, содержащая все необходимые акты.

3. - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 01.10.2020 г. № 50:14:002030-46170004.

4. - Ст. 30 Федерального закона от 20.12.2004 г. № 166-ФЗ "О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов".

5. - Федеральное агентство по рыболовству от 01.07.2017 г. № 135.03 "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования пригородной территории и зон охраны объектов культурного наследия".

6. - Приведено в информационном файле, подается учет при проектировании.

РФ-50-3-66-0-00-2020-46380

Лист 15 из 15

Сведения о технических условиях № 75937 ТУ от 2020-10-05
на электроснабжение земельного участка с кадастровым номером
50:14:0040108:923

расположенном : Российская Федерация, Московская обл., Щелковский г.о.

В. Исчисленная свободная мощность существующих сетей.

Земельный участок расположена ПС-Соколовова
электростанция ПАО «МОЭСК». Максимальная мощность, разрешения для технологического присоединения, по
информации, размещенной на официальном интернет сайте владельца указанного питающего центра составляет 5,29
МВА.

Д. Максимальная нагрузка: 5,29 МВА.

Е. Срок осуществления мероприятий по технологическому присоединению:

В соответствии с подпунктом б) пункта 16 Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств
потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов
электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям,
утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 № 861, срок присоединения
составляет:

а. В случаях осуществления технологического присоединения к электрическим сетям классом напряжения до 20 кВ
включительно, при этом расстояние от существующих электрических сетей необходимого класса напряжения до
земельного участка, на котором расположены энергопринимающие устройства, составляет не более 300
метров в городах и поселках городского типа и не более 500 метров в сельской местности и от сетевой организации не
требуется выполнение работ по строительству (реконструкции) объектов электросетевого хозяйства, включенных
(подлежащих включению) в инвестиционные программы сетевых организаций (в том числе смежных сетевых
организаций), и (или) объектов по производству электрической энергии, за исключением работ по отрождению
объектов электросетевого хозяйства от существующих объектов электросетевого хозяйства до присоединяемых
энергопринимающих устройств и (или) объектов электроэнергетики:

а.1 4 месяца - для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств которых составляет до 670 кВт
включительно;

а.2 1 год - для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств которых составляет свыше 670

кВт,

б. иных случаях:

б.1 6 месяцев - для заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в целях технологического
присоединения по одному источнику электроснабжения энергопринимающих устройств, максимальная мощность
которых составляет до 150 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных в данной точке присоединения
энергопринимающих устройств), для заявителей - физических лиц, в целях технологического присоединения
энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых составляет до 15 кВт включительно (с учетом ранее
присоединенных в данной точке присоединения энергопринимающих устройств), которые используются для бытовых
и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, и электроснабжение которых
предусматривается по одному источнику, и для заявителей, осуществляющих технологическое присоединение путем
перераспределения мощности, если технологическое присоединение осуществляется к электрическим сетям, уровень
напряжения которых составляет до 20 кВ включительно, и если расстояние от существующих электрических сетей
наибольшего класса напряжения до границ участка заявителя, на котором расположены присоединяемые
энергопринимающие устройства, составляет не более 300 метров в городах и поселках городского типа и не более 500
метров в сельской.

<https://yadi.sk/MZmHn0z4YQw>

Приложения

НАПРАВЛЕНИЕ УНИТАРНОГО ПРЕДПРИЯТИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ПЕЧЕНОГО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ПЕЧЕЛОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ» -
 филиал «Теплосервис»
 Юридический адрес: Санкт-Петербург, Пискаревский район, д. 141/101
 Тел./факс: (495) 266-94-62, e-mail: vodokanal@teploservis.ru, http://www.teploservis.ru
 ОГРН 1025006326269, ИНН/КПП 505023306/505034003
 ОКПО 48806071, ОГРН 1025006326269, ИНН/КПП 505023306/505034003

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

подключения (технического приспособления) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

РЕКОМЕНДУЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

Наименование: ООО «Теплосервис»
 ИНН: 505023306
 ОГРН: 1025006326269
 ОКПО: 48806071
 Адрес: Санкт-Петербург, Пискаревский район, д. 141/101
 Контактное лицо: Илья Владимирович
 Контактный телефон: (495) 266-94-62
 Контактный e-mail: vodokanal@teploservis.ru

ИНФОРМАЦИЯ ЗАКАЗЧИКА

Наименование: ООО «Теплосервис»
 ИНН: 505023306
 ОГРН: 1025006326269
 ОКПО: 48806071
 Адрес: Санкт-Петербург, Пискаревский район, д. 141/101
 Контактное лицо: Илья Владимирович
 Контактный телефон: (495) 266-94-62
 Контактный e-mail: vodokanal@teploservis.ru

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ

Наименование объекта: ООО «Теплосервис»
 Адрес объекта: Санкт-Петербург, Пискаревский район, д. 141/101
 Вид объекта: Объект капитального строительства

ИНФОРМАЦИЯ ПО ПОДКЛЮЧЕНИЮ ОБЪЕКТА

Вид подключения: Подключение к сетям инженерно-технического обеспечения
 Место подключения: Объект капитального строительства
 Технические условия: Технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения

Примечание

1. Данное техническое задание является основой для разработки проектной документации на подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.
 2. Проектная документация должна быть разработана в соответствии с требованиями действующего законодательства и стандартов.
 3. Проектная документация должна быть согласована с органами государственного и муниципального управления.

Ведущий инженер: Илья Владимирович

18.08.2012



НАПРАВЛЕНИЕ УНИТАРНОГО ПРЕДПРИЯТИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ПЕЧЕНОГО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ПЕЧЕЛОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ» -
 филиал «Теплосервис»
 Юридический адрес: Санкт-Петербург, Пискаревский район, д. 141/101
 Тел./факс: (495) 266-94-62, e-mail: vodokanal@teploservis.ru, http://www.teploservis.ru
 ОГРН 1025006326269, ИНН/КПП 505023306/505034003
 ОКПО 48806071, ОГРН 1025006326269, ИНН/КПП 505023306/505034003

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

подключения (технического приспособления) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

РЕКОМЕНДУЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

Наименование: ООО «Теплосервис»
 ИНН: 505023306
 ОГРН: 1025006326269
 ОКПО: 48806071
 Адрес: Санкт-Петербург, Пискаревский район, д. 141/101
 Контактное лицо: Илья Владимирович
 Контактный телефон: (495) 266-94-62
 Контактный e-mail: vodokanal@teploservis.ru

ИНФОРМАЦИЯ ЗАКАЗЧИКА

Наименование: ООО «Теплосервис»
 ИНН: 505023306
 ОГРН: 1025006326269
 ОКПО: 48806071
 Адрес: Санкт-Петербург, Пискаревский район, д. 141/101
 Контактное лицо: Илья Владимирович
 Контактный телефон: (495) 266-94-62
 Контактный e-mail: vodokanal@teploservis.ru

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ

Наименование объекта: ООО «Теплосервис»
 Адрес объекта: Санкт-Петербург, Пискаревский район, д. 141/101
 Вид объекта: Объект капитального строительства

ИНФОРМАЦИЯ ПО ПОДКЛЮЧЕНИЮ ОБЪЕКТА

Вид подключения: Подключение к сетям инженерно-технического обеспечения
 Место подключения: Объект капитального строительства
 Технические условия: Технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения

Примечание

1. Данное техническое задание является основой для разработки проектной документации на подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.
 2. Проектная документация должна быть разработана в соответствии с требованиями действующего законодательства и стандартов.
 3. Проектная документация должна быть согласована с органами государственного и муниципального управления.

Ведущий инженер: Илья Владимирович





МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ШЕЛКОВО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ШЕЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»
(МУП «МЕЖРАЙОННЫЙ ШЕЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»)

Юридический почтовый адрес: ул. Свирица, д.1, г. Щелково, Московская область, 141101
Тел.: (495) 566-94-62; факс: (495) 566-94-62; e-mail: info@m-vk.ru, http://www.m-vk.ru
ОКПО 48893671, ОГРН 1025006526269, ИНН КПП 5050075306/505001001.

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

ПОДПИСАНИЕ (уполномоченного представителя) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения	
РЕКРУС НА РЕКЛАМУ ОБЪЕКТА	
Тип с/г	Водоснабжение
Полит. у	149-000
Дата выдачи ТУ, в КСО	03-10-2020
Срок действия ТУ	2 года
Срок выполнения объекта капитального строительства	18 месяцев с момента подписания договора
Наименование РСО	МУП «Межрайонный Щелковский Водоканал»
ИНН РСО	5050075306
Адрес РСО	141100 МО, г. Щелково, ул. Свирица, д.1
ИНФОРМАЦИЯ О ЗАЕМЩИКЕ	
Имя заемца	01-10-2020
Получатель	137189531654
Номер заявки	001-299421897.3072337
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ	
Капитальный полер действующего участка	06-14-0040108-923
Адрес земельного участка	Республика Беларусь, Московская обл., Щелковский р-н
Наименование объекта	Для ведения сельского хозяйства
ИНФОРМАЦИЯ ПО ПОДПИСАНИЮ ОБЪЕКТА	
Возможность ввода объекта	на земельный участок
Максимальная нагрузка на объект	1
Информация о объекте (наименование, адрес, вид деятельности, вид собственности)	Информация о объекте (наименование, адрес, вид деятельности, вид собственности)
Информация о объекте (наименование, адрес, вид деятельности, вид собственности)	Информация о объекте (наименование, адрес, вид деятельности, вид собственности)
Прочие условия:	

1. Данные технические условия не являются основанием для заключения договора на техническое обеспечение, разрабатываемого и проектируемого.
2. В течение 1 (одного) года с даты заключения технических условий разработчик обязан обеспечить выполнение обязательств по обеспечению объекта капитального строительства в соответствии с условиями Договора о техническом обеспечении.
3. В случае нарушения обязательств по обеспечению объекта капитального строительства (срок, предусмотренный) в сетях инженерно-технического обеспечения, разработчик обязан возместить убытки, понесенные заказчиком.

Заставляю генерального директора (по завершению) и финансиста

А.А. Машин

ДЕПУТАТ Е.А.
НАЧ-К УРП

МУЛНА Е. А.
14-к УРГН

ПОЛУЧЕНО: 22.05.2021

5. Объект анализа № 5.

Получено 29.07.2021

ДОГОВОР № СНО-20
КУПИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха

«30» июля 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Марусяа Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Колонтаева Диана Владимировна, дата рождения: 10.11.1983г., место рождения: г. КАЛИНИНГРАД МОСКОВСКОЙ ОБЛ., пол: женский, паспорт: 4607 385108, выдан: Костинским ОМ УВД города Королева Московской области, дата выдачи: 20.07.2006, код подразделения: 503-031, адрес постоянного места жительства: МОСКОВСКАЯ ОБЛ., г. КОРОЛЕВ, ул. Горького, д. 79, корп. 4, кв. 92, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: kolontaeva.diana@mail.ru, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор купли-продажи земельного участка (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить по договорной цене, согласованной между Сторонами:

- земельный участок, категория земель: категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108-920, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Шелковский р-н, севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; именуемый далее – «Объект», принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 50:14:0040108-907-50/158/2020-1 от 15 сентября 2020г.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление. Настоящим Продавец гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю будет осуществлена государственная регистрация прекращения вышеуказанного ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и право собственности Покупателя на Объект не будет ограничено (обременено) им.

1.2. Объект передается Продавцом Покупателю по Передаточному Акту согласно ст. 556 ГК РФ, подписанному Сторонами в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента полной оплаты Покупателем Цены Объекта.

Моментом полной оплаты Цены Объекта считается дата поступления денежных средств, указанных в п.2.1. Договора, в полном объеме на расчетный счет Продавца.

1.3. Право собственности на Объект переходит к Покупателю в момент государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

1.4. Стороны обязуются обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом исполнения Покупателем п. 2.2.1. настоящего Договора.

1.5. Покупатель не вправе распоряжаться (продажа, дарение, уступка, аренда, иное обременение права) приобретенным в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с

нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. Покупатель уполномочен качеством Объекта, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил Продавец.

1.7. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в пользовании Объектом не имеется. На Объекте отсутствуют какие-либо здания, строения или сооружения.

Покупатель настоящим подтверждает, что Продавец сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого является Приложением №1 к настоящему Договору.

1.8. Настоящим Покупатель подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. По соглашению Сторон Объект продается за денежную сумму в размере 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек, именуемую далее – Цена Объекта (НДС не облагается). Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

2.2. С учетом изложенного в п. 2.1. настоящего Договора Стороны договорились, что расчеты по настоящему Договору осуществляются следующим образом:

2.2.1. Покупатель в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обязуется открыть в любом отделении ПАО Сбербанк на территории г. Москвы беззастыный покрытый аккредитив на следующих условиях:

Банк – Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО Сбербанк.

Платежник: Гражданин РФ Колонтаева Диана Владимировна, дата рождения: 10.11.1983г., место рождения: г. КАЛИНИНГРАД МОСКОВСКОЙ ОБЛ., пол: женский, паспорт: 4607 385108, выдан: Костинским ОМ УВД города Королева Московской области, дата выдачи: 20.07.2006, код подразделения: 503-031, адрес постоянного места жительства: МОСКОВСКАЯ ОБЛ., г. КОРОЛЕВ, ул. Горького, д. 79, корп. 4, кв. 92, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: kolontaeva.diana@mail.ru

Получатель: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 4070181060000001980 в Банк ПТБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823).

Сумма аккредитива – 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек.

Срок действия аккредитива – не менее 60 (Шестьдесят) календарных дней.

Банк-эмитент обязан без какого-либо согласования с Покупателем исполнить аккредитив в срок не более 5 (Пяти) рабочих дней с момента предоставления Продавцом в Банк-Эмитент следующих документов:

«оригинал Договора купли-продажи земельного участка № СНО-20 от « 30 » 2021 года о приобретении земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108-920, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Шелковский р-н, севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У.

Закртым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» и Гражданским РФ Колонтаева Диной Владимировной, с отметкой (штампом и гербовой печатью) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области о произведенной государственной регистрации права

оригинала или нотариально удостоверенной копии Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108-970, расположенный по адресу: Российская, Федерация, Московская область, Шелковский р-н, севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; где в качестве правообладателя указан Гражданин РФ Колонтаев Диана Владимировна.

Под исполнение аккредитива понимается перечисление Банком-эмитентом Продавцу денежных сумм в размере 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек по следующим реквизитам. Продавец: р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 301018102000000000823.

2.2.2. Покупатель в течение 10 (Десять) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обязан предоставить Продавцу документы, подтверждающие исполнение Покупателем п. 2.2.1. настоящего Договора (оригиналы на обозрение, копии передаточной Продавцу).

Все банковские комиссии и расходы по открытию и исполнению аккредитива несет Покупатель.

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

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в указанные в п. 1.4. настоящего Договора сроки.

3.1.2. Передать Объект Покупателю по Передаточному Акту свободным от прав третьих лиц, не пропавшим, не подаренным, не обремененным (не ограниченным) полностью и/или в части никакими не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

3.1.3. Подготовить все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности в органе регистрации прав на территории Московской области.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. За свой счет нести все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с государственной регистрацией перехода к Покупателю права собственности на Объект (в том числе оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода к Покупателю права собственности на Объект в размере, определяемом действующим законодательством РФ).

3.2.2. Принять от Продавца Объект по Передаточному Акту и подписать Передаточный Акт.

3.2.3. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в указанные в п. 1.4. настоящего Договора сроки.

3.2.4. Осуществлять все расчеты по настоящему Договору в сроки и порядке, определенные настоящим Договором.

3.2.5. Предоставить Продавцу все документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения Покупателем сроков исполнения п. 2.2.1 и/или 2.2.2 настоящего Договора, Покупатель обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Продавца выплатить последнему неустойку в размере 0,1 % (Одна десятая процента) от указанного в п. 2.2.1. настоящего Договора суммы аккредитива за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из Сторон Договора от государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю, Сторона, нарушившая обязательство,

обязуется оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

Под уклонением Стороны понимаются случаи, когда любая из сторон не предпринимает зависящих от нее действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю по истечении 5 (Пяти) рабочих дней со дня истечения срока, указанного в п. 1.4. настоящего Договора.

4.3. Стороны также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение иных обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.5. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касательно его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ в Балашихинском городском суде Московской области (если Покупатель является физическим лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом или обладает статусом индивидуального предпринимателя).

4.6. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра Продавцу, один - Покупателю и один экземпляр для приобщения в дело правопредназначавших документов в органе регистрации прав на территории Московской области.

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549 - 551, 554- 557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ Стороны ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. Стороны подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием стечения тяжелых для Сторон обстоятельств.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения Сторонами всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из Сторон обязуется информировать другую Сторону о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписавшим настоящим Договором Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщенных при заключении настоящего Договора (в том числе фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес исполнения договора, контактный телефон, контактная электронная почта), с правом осуществления

действий (операций) с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обработку персональных данных с помощью автоматизированных систем, посредством включения их в электронные базы данных, а также неавтоматизированным способом, на бумажном носителе, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.

5.9. Приложениями к настоящему Договору и его неотъемлемой частью являются:

- Приложение № 1 «Градостроительный план».

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810600000001980 в Банк ТПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000000, в лице Генерального директора Маруська-Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава.

Маруська Роман Дмитриевич
Генеральный директор

Покупатель: Гражданин РФ Колонтаева Диана Владимировна, дата рождения: 10.11.1983, место рождения: г. КАЛИНИНГРАД МОСКОВСКОЙ ОБЛ., пол: женский, паспорт: 4807 3859 05, выдан: Костинским ОМ УВД города Королева Московской области, дата выдачи: 20.07.2006, код подразделения: 503-031, адрес постоянного места жительства: МОСКОВСКАЯ ОБЛ., г. КОРОЛЕВ, ул. Горького, д. 79, корп. 4, кв. 92, адрес электронной почты для направления документов, в том числе налоговых чеков: kolontaeva.diana@mail.ru

Колонтаева Диана Владимировна
Покупатель



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
МАРУСЬКА Р.Д.



Маруська Роман Дмитриевич
Генеральный директор

Акт

к Договору купли-продажи земельного участка № SHO-20
от «30» июня 2021 г.

Московская область, Щелковский р-н

«14» 08 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (ипсизация на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданный Центральным Банком РФ) Д.У. Закрывать паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице Генерального директора Маруська Роман Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Колонтаева Диана Владимировна, дата рождения: 10.11.1983г., место рождения: г. КАЛИНИНГРАД МОСКОВСКОЙ ОБЛ., пол: женский, паспорт: 4607 385108, выдан: Костянским ОМ УВД города Королева Московской области, дата выдачи: 20.07.2006, код подразделения: 503-031, адрес постоянного места жительства: МОСКОВСКАЯ ОБЛ., г. КОРОЛЕВ, ул. Горького, д. 79, корп. 4, кв. 92, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: kolontayeva.diana@mail.ru, именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны,

далее совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», в соответствии со ст. 556 Гражданского кодекса РФ, п. 1.2. Договора купли-продажи земельного участка № SHO-20 от «30» июня 2021 года (именуемого далее - Договор) составили настоящий акт о нижеследующем:

1. **Продавец** передал в собственность **Покупателю**, а **Покупатель** принял в соответствии с условиями Договора земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63ка.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:920, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Щелковский р-н, севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, именуемый далее – «**Объект**».

2. В соответствии с настоящим Передаточным Актом **Продавец** передал **Покупателю** Объект в том состоянии, как он был на день подписания настоящего Передаточного Акта, свободным от прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным полностью и/или в части никакими не указанными в Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим. На Объекте отсутствуют какие-либо здания или строения.

Покупатель настоящим подтверждает, что **Продавец** сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копии которого является Приложением № 1 к Договору.

3. **Покупатель** принял от **Продавца** Объект в том состоянии, как он есть в день подписания настоящего Передаточного Акта и пригодным для использования по назначению. Видимых недостатков в передаваемом Объекте не обнаружено.

4. Настоящим актом каждая из **Сторон** подтверждает, что по передаваемому Объекту претензий у **Сторон** не имеется.

5. Настоящим актом каждая из **Сторон** подтверждает, что на момент подписания настоящего Акта цена продажи Объекта по Договору в сумме 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00


(ноль) копеек (НДС не облагается) **Покупателем** оплачена полностью, каких-либо финансовых претензий по Договору у **Сторон** не имеется.

6. Настоящий Акт составлен и подписан в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра выданы **Продавцу**, один экземпляр - **Покупателю** и один экземпляр для приобщения в дело правоустанавливающих документов в орган регистрации прав на территории Московской области.

При этом на государственную регистрацию в орган регистрации прав на территории Московской области подается 3 (Три) экземпляра настоящего передаточного Акта. Один экземпляр передаточного Акта остается у **Продавца** для управленческого учета и в орган регистрации прав на территории Московской области не сдается.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (ипсизация на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданный Центральным Банком РФ) Д.У. Закрывать паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153/КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 301018102000000000823, в лице Генерального директора Маруська Роман Дмитриевича, действующего на основании Устава

Маруська Роман Дмитриевич

Покупатель: Гражданин РФ Колонтаева Диана Владимировна, дата рождения: 10.11.1983г., место рождения: г. КАЛИНИНГРАД МОСКОВСКОЙ ОБЛ., пол: женский, паспорт: 4607 385108, выдан: Костянским ОМ УВД города Королева Московской области, дата выдачи: 20.07.2006, код подразделения: 503-031, адрес постоянного места жительства: МОСКОВСКАЯ ОБЛ., г. КОРОЛЕВ, ул. Горького, д. 79, корп. 4, кв. 92, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: kolontayeva.diana@mail.ru
Диана Колонтаева

6. Объект анализа № 6.

Получено 27.09.2021

ДОГОВОР № SNO-17
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха

«12» июля 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом неимущественности «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ неимущественности «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Маруся Романова Дмитриевна, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Черкасова Валентина Алексеевна, дата рождения: 10 ноября 1940 г., место рождения: с. Николе-Пустьинское Потребельского р-на Калининской обл., пол: женский, паспорт: 4604 582362, выдан: Центральным отделом милиции УВД города Королева Московской области, дата выдачи: 27.03.2003 г., код подразделения: 503-032, адрес места жительства: Московская обл., г. Мытищи, ул. Новомытищинский пр-т, д.86, корп.1, пом.1, 104, в лице Гражданина РФ Черкасова Алексея Николаевича, дата рождения: 16.08.1963г., место рождения: г. Королев Московской области, пол: мужской, паспорт: 4608 348323, выдан: ТП2 в г.р. Мытищи ОУФМС России по Московской области в Мытищинском районе, дата выдачи: 21.08.2008, код подразделения: 500-085, адрес постоянного места жительства: Московская обл., г. Мытищи, ул. Новомытищинский пр-т, д.43, корп.4, кв. 122, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 89764430895@mail.ru, действующий на основании Доверенности 50 А Б 6116575 от 27.05.2021г., удостоверенной Стражей Екстерной Борисовой, временно исполняющей обязанности нотариуса Никитухой Татьяна Александровны Мытищинского нотариального округа Московской области, зарегистрировано в реестре: № 50216-н/50-2021-1-05, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор купли - продажи земельного участка (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить по договорной цене, согласованной между Сторонами:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63 кв.м., кадастровый номер: 50:14-0040108-896, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; именуемый далее – «Объект», принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 50:14-0040108-896-50/158/2020-1 от 15 сентября 2020г.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление. Настоящим Продавец гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю будет осуществлена государственная регистрация прекращения выкусаемого ограничения (обременения) права в лице доверительного управления и право собственности Покупателя на Объект не будет ограничено (обременено) им.

1.2. Объект передается Продавцом Покупателю по Передаточному Акту, подписываемому Сторонами в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента полной оплаты Покупателем Цены Объекта.

Моментом полной оплаты Цены Объекта считается дата поступления денежных средств, указанных в п.2.1. Договора, в полном объеме на расчетный счет Продавца.

1.3. Право собственности на Объект переходит к Покупателю в момент государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.



1.4. Стороны обязуются обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом исполнения Покупателем п. 2.2.2. настоящего Договора.

1.5. Покупатель не вправе распоряжаться (продажа, дарение, уступка, аренда, иное обременение права) приобретенным в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ. Покупатель удовлетворен качеством состояния Объекта, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил Продавец.

1.6. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в пользовании Объектом не имеется. На Объекте отсутствуют какие-либо здания, строения или сооружения.

Покупатель настоящим подтверждает, что Продавец сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого является Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.7. Настоящим Покупатель подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. По соглашению Сторон Объект продается за денежную сумму в размере 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек, именуемую далее - Цена Объекта (НДС не облагается).

Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

2.2. С учетом изложенного в п. 2.1. настоящего Договора Стороны договорились, что расчеты по настоящему Договору осуществляются следующим образом:

2.2.1. Покупатель в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обязуется открыть в любом отделении ПАО Сбербанк на территории г. Москвы безымянный покрывающий аккредитив на следующих условиях:

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО Сбербанк.

Платешищик: Гражданин РФ Черкасова Валентина Алексеевна, дата рождения: 10 ноября 1940 г., место рождения: с. Николе-Пустьинское Потребельского р-на Калининской обл., пол: женский, паспорт: 4604 582362, выдан: Центральным отделом милиции УВД города Королева Московской области, дата выдачи: 27.03.2003 г., код подразделения: 503-032, адрес места жительства: Московская обл., г. Мытищи, ул. Новомытищинский пр-т, д.86, корп.1, пом.1, 104, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 89764430895@mail.ru. Получатель: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ неимущественности «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 407018106000000001980 в Банк ПТБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823).

Сумма аккредитива – 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек.

Срок действия аккредитива – не менее 60 (Шестьдесят) календарных дней.

Банк-эмитент обязан без какого-либо согласования с Покупателем исполнить аккредитив в срок не более 5 (Пяти) рабочих дней с момента предоставления Продавцом в Банк-Эмитент следующих документов:

«оригинал Договора купли-продажи земельного участка № SNO-17 от «12» июля 2021

2

года о приобретении земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:896, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; заключенной между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Газпром Энергетический Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом «Сельскохозяйственный» и Гражданином РФ Черкасовым Валентином Алексеевичем, с отметкой (штампом и гербовой печатью) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области о произведенной государственной регистрации права

или оригинала или нотариально удостоверенной копии Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:896, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; где в качестве правообладателя указан Гражданин РФ Черкасов Валентин Алексеевич.

Под исполнением аккредитива понимается перечисление Банком-эмитентом Продавцу денежных сумм в размере 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек по следующим реквизитам Продавца: р/сч 407018106000000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 3010181020000000000823.

2.2.2. Покупатель в течение 10 (Десять) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обязан предоставить Продавцу документы, подтверждающие исполнение Покупателем п. 2.2.1. настоящего Договора (оригиналы на обозрение, копии передаются Продавцу).

Все банковские комиссии и расходы за открытие и исполнение аккредитива несет Покупатель.

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

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в указанные в п. 1.4. настоящего Договора сроки.

3.1.2. Передать Объект Покупателю по Передаточному Акту свободным от прав третьих лиц, не обремененным, не обремененным (не ограниченным) полностью и/или в части никакими не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. За свой счет нести все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с государственной регистрацией перехода к Покупателю права собственности на Объект (в том числе оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода к Покупателю права собственности на Объект в размере, определенном действующим законодательством РФ).

3.2.2. Принять от Продавца Объект по Передаточному Акту и подписать Передаточный Акт.

3.2.3. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в указанные в п. 1.4. настоящего Договора сроки.

3.2.4. Осуществлять все расчеты по настоящему Договору в сроки и порядке, определенные настоящим Договором.

3.2.5. Предоставить Продавцу все документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения Покупателем сроков исполнения п. 2.2.1. и/или п. 2.2.2. настоящего Договора, Покупатель обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения

соответствующего требования Продавца выплатить последнему неустойку в размере 0,1 % (Одна десятая процента) от указанной в п. 2.2.1. настоящего Договора суммы аккредитива за каждый рабочий день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из Сторон Договора от государственной регистрации, перехода права собственности на Объект к Покупателю, Стороны, нарушившая обязательства, обязуется оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

Под уклонением Стороны понимается случай, когда любая из сторон не предпринимает зависших от нее действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю по истечении 5 (Пяти) рабочих дней со дня истечения срока, указанного в п. 1.4. настоящего Договора.

4.3. Стороны также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение иных обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.5. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ в Балашихинском городском суде Московской области (если Покупатель является физическим лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом или обладает статусом индивидуального предпринимателя).

4.6. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах», Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра Продавцу, один - Покупателю и один экземпляр для прибытия в дело правопосланивающих документов в органе регистрации прав на территории Московской области.

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли быть приняты или сданы Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549 - 551, 554 - 557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ Стороны ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. Стороны подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием стечения тяжелых для Сторон обстоятельств.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения Сторонами всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из Сторон обязуется информировать другую Сторону о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписавшим настоящим Договор Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщенных при заключении настоящего Договора (в том числе фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес

исполнения договора, контактный телефон, контактная электронная почта), с правом осуществления действий (операций) с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, запись, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обработку персональных данных с помощью автоматизированных систем, посредством включения их в электронные базы данных, а также неавтоматизированным способом, на бумажном носителе, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного соглашения не ограничен.

5.9. Приложениями к настоящему Договору и его неотъемлемой частью являются:

- Приложение № 1 «Гидроотстойный план».

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрепленным паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810600000001980 в Банк ТПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 301018102000000000823, в лице Генерального директора Маруська Роман Дмитриевича, действующего на основании Устава

Маруська Роман Дмитриевич



Покупатель: Гражданин РФ Черкасова Валентина Алексеевна, дата рождения: 10 ноября 1940 г., место рождения: с. Николо-Пустынь, Потребского р-на Калининской обл., пол: женский, паспорт: 4604 582362, выдан: Центральным отделом милиции УВД города Королева Московской области, дата выдачи: 27.03.2003 г. код подразделения: 503-032, адрес места жительства: Московская обл., г. Мытищи, ул. Новомытищинский пр-т, д.86, корп.1, помещ. 104, в лице Гражданина РФ Черкасова Алексея Николаевича, дата рождения: 16.08.1963г., место рождения: г. Королев, Московская область, пол: мужской, паспорт: 4608 348323, выдан: ТПБ в г.р. Мытищи ОУФМС России по Московской области в Мытищинском районе, дата выдачи: 21.08.2008, код подразделения: 500-085, адрес постоянного места жительства: Московская обл., г. Мытищи, ул. Новомытищинский пр-т, д.43, корп.4, кв. 122, действующий на основании Доверенности 50 А Б 6116575 от 27.05.2021г., удостоверенной Стрелен Екатериной Борисовной, временно исполняющей обязанности нотариуса Никулиной Татьяны Александровны Мытищинского нотариального округа Московской области, зарегистрировано в реестре: № 50/216-н/50-2021-1-05, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 89164430895@mail.ru

Черкасов Алексей Николаевич



7. Объект анализа № 7.

Получено 27.09.2021

ДОГОВОР № SNO-18
КУПИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха

«18» июля 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Менеджмент», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Маруся Романовича Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Черкасова Валентина Алексеевна, дата рождения: 10 ноября 1940 г., место рождения: с. Николо-Пустынь, Потребельского р-на Калининской обл., пол: женский, паспорт: 4604 582362, выдан: Центральным отделом милиции УВД города Королева Московской области, дата выдачи: 27.03.2003 г.; код подразделения: 503-032, адрес места жительства: Московская обл., г. Мытищи, ул. Новомытищинский пр-т, д.86, корп.1, помещ. 104, в лице Гражданина РФ Черкасова Алексея Николаевича, дата рождения: 16.08.1963г., место рождения: г. Королев, Московская область, пол: мужской, паспорт: 4608 348323, выдан: ТПЗ в г. Мытищи ОУФМС России по Московской области в Мытищинском районе, дата выдачи: 21.08.2008, код подразделения: 500-085, адрес постоянного места жительства: МОСКОВСКАЯ ОБЛ., г. Мытищи, ул. Новомытищинский пр-т, д.43, корп.4, кв. 122, адрес электронной почты для направления документов, в том числе денежных чеков: 89164430895@mail.ru, действующий на основании Доверенности 50 А Б 6116575 от 27.05.2021г., удостоверенной Стрелец Екатериной Борисовной, временно исполняющей обязанности нотариуса Никулиной Татьяны Александровны Мытищинского нотариального округа Московской области, зарегистрировано в реестре: № 50216-н/50-2021-1-05, именуемая в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор купли-продажи земельного участка (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить по договорной цене, согласованной между Сторонами:

- земельный участок, категория земель: категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108/897, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, севернее п. Крайнонаемский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; именуемый далее – «Объект», принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 50:14:0040108/897-50/158/2020-1 от 15 сентября 2020г.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление. Настоящим Продавец гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю будет осуществлена государственная регистрация прекращения вышеуказанного ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и право собственности Покупателя на Объект не будет ограничено (обременено) им.

1.2. Объект передается Продавцом Покупателю по Передаточному Акту, подписываемому Сторонами в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента полной оплаты Покупателем Цены Объекта.

Моментом полной оплаты цены Объекта считается дата поступления денежных средств, указанных в п.2.1. Договора, в полном объеме на расчетный счет Продавца.

1.3. Право собственности на Объект переходит к Покупателю в момент государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

1.4. Стороны обязуются обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом исполнения Покупателем п. 2.2.2. настоящего Договора.

1.5. Покупатель не вправе распоряжаться (продажа, дарение, уступка, аренда, иное обременение прав) приобретаемым в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ. Покупатель удовлетворен качеством состояния Объекта, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил Продавец.

1.6. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в пользовании Объектом не имеется. На Объекте отсутствуют какие-либо здания, строения или сооружения.

Покупатель настоящим подтверждает, что Продавец сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого является Приложением №1 к настоящему Договору.

1.7. Настоящим Покупатель подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться участником ООО УК «РЭМ».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. По соглашению Сторон Объект продается за денежную сумму в размере 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей (0 (ноль) копеек, именуемую далее - Цена Объекта (НДС не облагается). Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

2.2. С учетом изложенного в п. 2.1. настоящего Договора Стороны договорились, что расчеты по настоящему Договору осуществляются следующим образом:

2.2.1. Покупатель, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обязуется открыть в любом отделении ПАО Сбербанк на территории г. Москвы безотзывный покрывающий аккредитив на следующих условиях:

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО Сбербанк.

Платежные: Гражданин РФ Черкасова Валентина Алексеевна, дата рождения: 10 ноября 1940 г., место рождения: с. Николо-Пустынь, Потребельского р-на Калининской обл., пол: женский, паспорт : 4604 582362, выдан: Центральным отделом милиции УВД города Королева Московской области, дата выдачи: 27.03.2003 г.; код подразделения: 503-032, адрес места жительства: Московская обл., г. Мытищи, ул. Новомытищинский пр-т, д.86, корп.1, помещ. 104, адрес электронной почты для направления документов, в том числе денежных чеков: 89164430895@mail.ru. Получатель: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 407018106000000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 301018102000000000823).

Сумма аккредитива – 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек.

2

Срок действия аккредитива – не менее 60 (Шестьдесят) календарных дней.
Банк-эмитент обязан без какого-либо согласования с Покупателем исполнить аккредитив в срок не более 5 (Пяти) рабочих дней с момента предоставления Продавцом в Банк-Эмитент «следующих документов»:

«оригинал Договора купли-продажи земельного участка № SNO-18 от «12» нояб 2021 года о приобретении земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63 кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:897, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Фирма Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом невлажности «Сельхозинвестивный» и Гражданином РФ Черкасовой Валентиной Алексеевной, с отметкой (штампом и гербовой печатью) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области о произведенной государственной регистрации права или

оригинала или нотариально удостоверенной копии Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63 кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:897, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; где в качестве правообладателя указан Гражданин РФ Черкасова Валентина Алексеевна».

Под исполнением аккредитива понимается перечисление Банком-эмитентом Продавцу денежной суммы в размере 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек по следующим реквизитам. Продавец: р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 301018102000000000823.

2.2.2. Покупатель, в течение 10 (Десять) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обязан предоставить Продавцу документы, подтверждающие исполнение Покупателем п. 2.2.1. настоящего Договора (оригиналы на обзрение, копии передавать Продавцу).

Все банковские комиссии и расходы по открытию и исполнению аккредитива несет Покупатель.

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

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в указанные в п. 1.4. настоящего Договора сроки.

3.1.2. Передать Объект Покупателю по Передаточному Акту свободным от прав третьих лиц, не обремененным, не оспоренным, не обремененным (не ограниченным) полностью и/или в части иными не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. За свой счет нести все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с государственной регистрацией перехода к Покупателю права собственности на Объект (в том числе оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода к Покупателю права собственности на Объект в размере, определяемом действующим законодательством РФ).

3.2.2. Принять от Продавца Объект по Передаточному Акту и подписать Передаточный Акт.

3.2.3. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в указанные в п. 1.4. настоящего Договора сроки.

3.2.4. Осуществлять все расчеты по настоящему Договору в сроки и порядке, определенные настоящим Договором.

3.2.5. Предоставить Продавцу все документы, необходимые в соответствии с требованиями

3

действующего законодательства для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения Покупателем сроков исполнения п. 2.2.1. и/или п. 2.2.2. настоящего Договора, Продавец обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования потребовать выплатить последнему неустойку в размере 0,1 % (Одна десятая процента) от указанной в п. 2.3.1. настоящего Договора суммы аккредитива за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из Сторон Договора от государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю, Сторона, нарушившая обязательство, обязуется оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

Под уклонением Стороны понимают случай, когда любая из сторон не предпринимает зависящих от нее действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю по истечении 5 (Пяти) рабочих дней со дня истечения срока, указанного в п. 1.4. настоящего Договора.

4.3. Стороны также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение иных обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не выходящим из содержания в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.5. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ в Балашихинском городском суде Московской области (если Покупатель является физическим лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом или обладает статусом индивидуального предпринимателя).

4.6. ООО «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «Сельхозинвестивный» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра Продавцу, один - Покупателю и один экземпляр для приобщения в дело при установлении документов в органе регистрации прав на территории Московской области.

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета Договора, охватывает и делит недействительными все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 540 - 551, 554 - 557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ Стороны ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. Стороны подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием стеснения жаждала для Сторон обстоятельств.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента

4

исполнения Сторонами всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из Сторон обязуется информировать другую Сторону о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписавшим настоящим Договором Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщенных при заключении настоящего Договора (в том числе фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес исполнения договора, контактный телефон, контактная электронная почта), с правом осуществления действий (операций) с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обработку персональных данных с помощью автоматизированных систем, посредством включения их в электронные базы данных, а также неавтоматизированным способом, на бумажном носителе, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.

5.9. Приложениями к настоящему Договору и его неотъемлемой частью являются:

- Приложение № 1 «Градостроительный план».

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (интегрия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) ДУ. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правом доверительного управления ЗПИФ) недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФНС России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Провал Проектировский 4062-й дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701010600000001980 в БНК ПТБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Марусова Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Марусов Роман Дмитриевич



Покупатель: Гражданин РФ Черкасова Валентина Алексеевна, дата рождения: 10 ноября 1940 г., место рождения: с. Николо-Пустынь Потребельского р-на Калининской обл., пол: женский, паспорт: 4604 582362, выдан: Центральным отделом милиции УВД города Королева Московской области, дата выдачи: 27.03.2003 г., код подразделения: 503-032, адрес места жительства: Московская обл., г. Мытищи, ул. Новомытищинский пр-т, д.86, корп.1, помеш. 104, в лице Гражданина РФ Черкасова Алексея Николаевича, дата рождения: 16.08.1963г., место рождения: г. Королев Московской области, пол: мужской, паспорт: 4608 348323, выдан: ПТБ в г. Мытищи ОУФМС России по Московской области в Мытищинском районе, дата выдачи: 21.08.2008, код подразделения: 500-085, адрес постоянного места жительства: МОСКОВСКАЯ ОБЛ., г. Мытищи, ул. Новомытищинский пр-т, д.43, корп.4, кв. 122, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 89164430895@mail.ru, на основании Доверенности 50 А Б 6116575 от 27.05.2021г., удостоверенной Стрелец Екаториной Борисовой, прочими исполняющей обязанности нотариуса Никулиной Татьяны Александровны Мытищинского нотариального округа Московской области, зарегистрировано в реестре: № 50/216-н/50-2021-1-405

Черкасов Алексей Николаевич

5





8. Объект анализа № 8.

Получено 27.09.2021

ДОГОВОР № SNO-22
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха

«4» ~~ИЮЛЯ~~ 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице Генерального директора Маруся Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Черкасова Валентина Алексеевна, дата рождения: 10 ноября 1940 г., место рождения: с. Николо-Пустынь, Погорьского р-на Калининской обл., пол: женский, паспорт: 4604 582362, выдан: Центральным отделом милиции УВД города Королева Московской области, дата выдачи: 27.03.2003 г., код подразделения: 503-032, адрес места жительства: Московская обл., г. Мытищи, ул. Новомытищинский пр-т, д.86, корп.1, помещ. 104, в лице **Гражданина РФ Черкасова Алексея Николаевича**, дата рождения: 16.08.1963г., место рождения: г. Королев Московской области, пол: мужской, паспорт: 4608 348323, выдан: ТП2 в г. Мытищи ОУФМС России по Московской области в Мытищинском районе, дата выдачи: 21.08.2008, код подразделения: 500-085, адрес постоянного места жительства: Московская обл., г. Мытищи, ул. Новомытищинский пр-т, д.43, корп.4, кв. 122, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 89164430895@mail.ru, действующий на основании Доверенности 50 А Б 6116575 от 27.05.2021г., удостоенной Стрелен Екатерины Борисовны, временно исполняющей обязанности нотариуса Никитиной Татьяны Александровны Мытищинского нотариального округа Московской области, зарегистрировано в реестре: № 50216-н/50-2021-1-05, именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, далее совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящий Договор купли-продажи земельного участка (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить по договорной цене, согласованной между Сторонами:

- земельный участок, категория земель: категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 5004 - 63 кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108-899, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; именуемый далее – «**Объект**», принадлежащий владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 50:14-0040108-899-50/158/2020-1 от 15 сентября 2020г.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление. Настоящим Продавец гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю будет осуществлена государственная регистрация прекращения вышеуказанного ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и право собственности Покупателя на Объект не будет ограничено (обременено) им.

1.2. Объект передается **Продавцом Покупателю** по Передаточному Акту, подписанному Сторонами в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента полной оплаты Покупателем Цены Объекта.

Моментом полной оплаты Цены Объекта считается дата поступления денежных средств, указанных в п.2.1. Договора, в полном объеме на расчетный счет Продавца.

1.3. Право собственности на Объект переходит к Покупателю в момент государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

1.4. Стороны обязуются обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в



течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом исполнения Покупателем п. 2.2.2. настоящего Договора.

1.5. Покупатель не вправе распоряжаться (продажа, дарение, уступка, аренда, иное обременение права) приобретаемым в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ. Покупатель удовлетворен качеством состояния Объекта, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил Продавец.

1.6. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом залога, ограничения в пользовании Объектом не имеется. На Объекте отсутствуют какие-либо здания, строения или сооружения.

Покупатель настоящим подтверждает, что Продавец сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого является Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.7. Настоящим Покупатель подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. По соглашению Сторон Объект продается за денежную сумму в размере **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек**, именуемую далее – Цена Объекта (НДС не облагается). Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

2.2. С учетом изложенного в п. 2.1. настоящего Договора Стороны договорились, что расчеты по настоящему Договору осуществляются следующим образом:

2.2.1. Покупатель в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обязуется открыть в любом отделении ПАО Сбербанк на территории г. Москва безымянный покрытый аккредитив на следующих условиях:

Банк - Эмитент и Исполнитель Банк по аккредитиву – ПАО Сбербанк.

Платешище: **Гражданин РФ Черкасова Валентина Алексеевна**, дата рождения: 10 ноября 1940 г., место рождения: с. Николо-Пустынь, Погорьского р-на Калининской обл., пол: женский, паспорт: 4604 582362, выдан: Центральным отделом милиции УВД города Королева Московской области, дата выдачи: 27.03.2003 г., код подразделения: 503-032, адрес места жительства: Московская обл., г. Мытищи, ул. Новомытищинский пр-т, д.86, корп.1, помещ. 104, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 89164430895@mail.ru. Получатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Просторный 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810600000001980 в Банк ТПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 301018102000000000823).

Сумма аккредитива – **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек**.

Срок действия аккредитива – не менее 60 (Шестидесяти) календарных дней.

Банк-эмитент обязан без какого-либо согласования с Покупателем исполнить аккредитив в срок не более 5 (Пяти) рабочих дней с момента предоставления Продавцом в Банк-эмитент следующих документов:

• оригинал Договора купли-продажи земельного участка № SNO-22 от «4» ~~ИЮЛЯ~~ 2021 года о приобретении земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного

квартала, площадью 500+ - 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:899, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ресурсы Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом «Сельскохозяйственный» и Гражданином РФ Черкасовой Валентиной Алексеевной, с отметкой штампом и гербовой печатью) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области о произведенной государственной регистрации права

или оригинала или нотариально удостоверенной копии Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:899, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; где в качестве правообладателя указан Гражданин РФ Черкасова Валентина Алексеевна».

Под исполнением аккредитива понимается перечисление Банком-эмитентом Продавцу денежной суммы в размере 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек по следующим реквизитам: Продавец: р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823.

2.2.2. Покупатель в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обязан предоставить Продавцу документы, подтверждающие исполнение Покупателем п. 2.2.1. настоящего Договора (оригиналы на обороте, копии передаются Продавцу).

Все банковские комиссии и расходы по открытию и исполнению аккредитива несет Покупатель.

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

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в указанные в п. 1.4. настоящего Договора сроки.

3.1.2. Передать Объект Покупателю по Передаточному Акту с выделением от прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным (не ограниченным) полностью и/или в части никакими не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. За свой счет нести все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с государственной регистрацией перехода к Покупателю права собственности на Объект (в том числе оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода к Покупателю права собственности на Объект в размере, определенном действующим законодательством РФ).

3.2.2. Принять от Продавца Объект по Передаточному Акту и подписать Передаточный Акт.

3.2.3. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в указанные в п. 1.4. настоящего Договора сроки.

3.2.4. Осуществлять все расчеты по настоящему Договору в сроки и порядке, определенные настоящим Договором.

3.2.5. Предоставить Продавцу все документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения Покупателем сроков исполнения п. 2.2.1. и/или п. 2.2.2. настоящего Договора, Покупатель обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Продавца выплатить последнему неустойку в размере 0,1 % (Одна сотая) от суммы, подлежащей исполнению.

десяти процентов) от указанной в п. 2.2.1. настоящего Договора суммы аккредитива за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из Сторон Договора от государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю, Сторона, нарушившая обязательство, обязуется оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

Под уклонением Стороны понимаются случаи, когда любая из сторон не предпринимает зависящих от нее действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю по истечении 5 (Пяти) рабочих дней со дня истечения срока, указанного в п. 1.4. настоящего Договора.

4.3. Стороны также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение иных обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.5. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ в Балашихинском городском суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом или обладает статусом индивидуального предпринимателя).

4.6. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЗПИФ нелиiquidности «Сельскохозяйственный» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договору, заключенным управляющей компанией, в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра Продавцу, один - Покупателю и один экземпляр для приобщения в дело государственного органа в органе регистрации прав на территории Московской области.

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета Договора, о чем и делает недействительными все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549 - 551, 554- 557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ Стороны ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. Стороны подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием стечения тяжелых для Сторон обстоятельств.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения Сторонами всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из Сторон обязуется информировать другую Сторону о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписавшим настоящим Договором Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщенных при заключении настоящего Договора (в том числе фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес исполнения договора, контактный телефон, контактная электронная почта), с правом осуществления

действий (операций) с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обработку персональных данных с помощью автоматизированных систем, посредством включения их в электронные базы данных, а также неавтоматизированным способом, на бумажном носителе, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.

5.9. Приложениями к настоящему Договору и его неотъемлемой частью являются:

- Приложение № 1 «Градостроительный план».

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 407018106000000001980 в Банк ТПБ (АО), БИК 044523823, к/сч 301018102000000000823, в лице Генерального директора Маруська Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Маруська Роман Дмитриевич



Покупатель: Гражданин РФ Черкасова Валентина Алексеевна, дата рождения: 10 ноября 1940 г., место рождения: с. Николю-Пустынь, Потребского р-на Калининской обл., пол: женский, паспорт : 4604 582362, выдан: Центральным отделом милиции УВД города Королева Московской области, дата выдачи: 27.03.2003 г. код подразделения: 503-032, адрес места жительства: Московская обл., г. Мытищи, ул. Новомытищинский пр-т, д.86, корп.1, помещ. 104, в лице Гражданина РФ Черкасова Алексея Николаевича, дата рождения: 16.08.1963г., место рождения: г. Королёв, Московская область, пол: мужской, паспорт: 4608 348323, выдан: ТПБ в г.р. Мытищи ОУФМС России по Московской области в Мытищинском районе, дата выдачи: 21.08.2008, код подразделения: 500-085, адрес постоянного места жительства: Московская обл., г. Мытищи, ул. Новомытищинский пр-т, д.43, корп.4, кв. 122, действующий на основании Доверенности 50 А Б 6116575 от 27.05.2021г., удостоверенной Стрелец Екатериной Борисовной, временно исполняющей обязанности нотариуса Никулиной Татьяны Александровны Мытищинского нотариального округа Московской области, зарегистрировано в реестре: № 50/216-н/50-2021-1-05, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 89764430895@mail.ru

Черкасов Алексей Николаевич



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
МАРУСЬКА Р. Д.

9. Объект анализа № 9.

Получено 27.09.2021

ДОГОВОР № SNO-21
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха

«11» июля 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010 г., выданная Центральным банком РФ Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Маруся Романовна Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Черкасова Валентина Алексеевна, дата рождения: 10 ноября 1940 г., место рождения: с. Николо-Пустынь Потребельского р-на Калининской обл., пол: женский, паспорт: 4604 582362 выдан: Центральным отделом милиции УВД города Королева Московской области, дата выдачи: 27.03.2003 г. код подразделения: 503-032, адрес места жительства: Московская обл., г. Мытищи, ул. Новомытищинский пр-т, д.86, корп.1, помещ. 104, в лице Гражданин РФ Черкасова Алексей Николаевич, дата рождения: 16.08.1963г., место рождения: г. Королев Московской области, пол: мужской, паспорт: 4608 348323, выдан: ТП2 в г. Мытищи ОУФМС России по Московской области в Мытищинском районе, дата выдачи: 21.08.2008, код подразделения: 500-085, адрес постоянного места жительства: Московская обл., г. Мытищи, ул. Новомытищинский пр-т, д.43, корп.4, кв. 122, адрес электронной почты для направления документов, в том числе денежных чеков: 89164430895@mail.ru, действующий на основании Доверенности 50 А Б 6116575 от 27.05.2021г., удостоенной Стрелен Екатериной Борисовной, временно исполняющей обязанности нотариуса Никулиной Татьяны Александровны Мытищинского нотариального округа Московской области, зарегистрировано в реестре № 50/216-н/50-2021-1-05, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с

далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор купли-продажи земельного участка (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить по договорной цене, согласованной между Сторонами:

- земельный участок, категория земель: категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63 кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:900, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; именуемый далее – «Объект», принадлежащий владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 50:14:0040108:900-50/158/2020-1 от 15 сентября 2020г.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление. Настоящим Продавец гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю будет осуществлена государственная регистрация прекращения вышеуказанного ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и право собственности Покупателя на Объект не будет ограничено (обременено) им.

1.2. Объект передается Продавцом Покупателю по Передачному Акту, подписанному Сторонами в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента полной оплаты Покупателем Цена Объекта.

Моментом полной оплаты цены Объекта считается дата поступления денежных средств, указанных в п.2.1. Договора, в полном объеме на расчетный счет Продавца.

1.3. Право собственности на Объект переходит к Покупателю в момент государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

1.4. Стороны обязуются обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом исполнения Покупателем п. 2.2.2. настоящего Договора.

1.5. Покупатель не вправе распоряжаться (продажа, дарение, уступка, аренда, иное обременение права) приобретаемым в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. Покупатель уполномочен качеством состоянием Объекта, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил Продавец.

1.7. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в пользовании Объектом не имеется. На Объекте отсутствуют какие-либо здания, строения или сооружения.

Покупатель настоящим подтверждает, что Продавец сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого является Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.8. Настоящим Покупатель подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. По соглашению Сторон Объект продается за денежную сумму в размере 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек, именуемую далее - Цена Объекта (ИДС не облагается). Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

2.2. С учетом изложенного в п. 2.1. настоящего Договора Стороны договорились, что расчеты по настоящему Договору осуществляются следующим образом:

2.2.1. Покупатель, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обязуется открыть в любом отделении ПАО Сбербанк на территории г. Москва безотзывный покрытый аккредитив на следующих условиях:

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО Сбербанк.

Платательщик: Гражданин РФ Черкасова Валентина Алексеевна, дата рождения: 10 ноября 1940 г., место рождения: с. Николо-Пустынь Потребельского р-на Калининской обл., пол: женский, паспорт: 4604 582362 выдан: Центральным отделом милиции УВД города Королева Московской области, дата выдачи: 27.03.2003 г. код подразделения: 503-032, адрес места жительства: Московская обл., г. Мытищи, ул. Новомытищинский пр-т, д.86, корп.1, помещ. 104, адрес электронной почты для направления документов, в том числе денежных чеков: 89164430895@mail.ru. Получатель: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010 г., выданная Центральным банком РФ Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Прокруткинский 406Б-В, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 407018106000000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 3010181020000000000823).

Сумма аккредитива – 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек.

Срок действия аккредитива – не менее 60 (Шестидесяти) календарных дней.

Банк-эмитент обязан без какого-либо согласования с Покупателем исполнить аккредитив в срок не более 5 (Пяти) рабочих дней с момента предоставления Продавцом в Банк-Эмитент следующих

документ: оригинал Договора купли-продажи земельного участка № SHO-21 от «12» июля 2021 года о приобретении земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63 кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108-900, расположенный по адресу: Московская область, Шелковский р-н, севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» и Гражданином РФ Черкасовой Валентиной Алексеевной, с отметкой (штампом и гербовой печатью) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области о проинжендерной государственной регистрации права

или оригинала или нотариально удостоверенной копии Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63 кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108-900, расположенный по адресу: Московская область, Шелковский р-н, севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; где в качестве правообладателя указан Гражданин РФ Черкасова Валентина Алексеевна».

Под исполнением аккредитива понимается перечисление Банком-эмитентом Продавцу денежной суммы в размере 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек по следующим реквизитам. Продавца: р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 301018102000000000823.

2.2.2. Покупателю в течение 10 (Десять) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обязан предоставить Продавцу документы, подтверждающие исполнение Покупателем п. 2.2.1. настоящего Договора (оригиналы на обзрение, копии передаются Продавцу).

Все банковские комиссии и расходы по открытию и исполнению аккредитива несет Покупатель.

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

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в указанные в п. 1.4. настоящего Договора сроки.

3.1.2. Передать Объект Покупателю по Передаточному Акту свободным от прав третьих лиц, не обремененным, не обремененным (не ограниченным) полностью и/или в части иными не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. За свой счет нести все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с государственной регистрацией перехода к Покупателю права собственности на Объект (в том числе оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода к Покупателю права собственности на Объект в размере, определенном действующим законодательством РФ).

3.2.2. Принять от Продавца Объект по Передаточному Акту и подписать Передаточный Акт.

3.2.3. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в указанные в п. 1.4. настоящего Договора сроки.

3.2.4. Осуществлять все расчеты по настоящему Договору в сроки и порядке, определенные настоящим Договором.

3.2.5. Предоставить Продавцу все документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю.

3

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения Покупателем срока исполнения п. 2.2.1. и/или п. 2.2.2. настоящего Договора, Покупатель обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Продавца выплатить последнему неустойку в размере 0,1 % (Одна десятая процента) от указанной в п. 2.2.1. настоящего Договора суммы аккредитива за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из Сторон Договора от государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю, Сторона, нарушающая обязательство, возместит причиненные этим убытки в полном объеме.

Под уклонением Стороны понимаются случаи, когда любая из сторон не принимает зависящих от нее действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю по истечении 5 (Пяти) рабочих дней со дня истечения срока, указанного в п. 1.4. настоящего Договора.

4.3. Стороны также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение иных обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не вышедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут возникать путем переговоров.

4.5. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ в Балашихинском городском суде Московской области (если Покупатель является физическим лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом или обладает статусом индивидуального предпринимателя).

4.6. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра Продавцу, один - Покупателю и один экземпляр для приобщения в дело правоустанавливающих документов в органе регистрации прав на территории Московской области.

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549–551, 554–557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ Стороны ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. Стороны подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием стечения тяжелых для Сторон обстоятельств.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения Сторонами всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из Сторон обязуется информировать другую Сторону о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных

4

данных» № 152-ФЗ, подписанием настоящего Договора Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщенных при заключении настоящего Договора (в том числе фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес исполнения договора, контактный телефон, контактная электронная почта), с правом осуществления действий (операций) с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обработку персональных данных с помощью автоматизированных систем, посредством включения их в электронные базы данных, а также неавтоматизированным способом, на бумажном носителе, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.

5.9. Приложениями к настоящему Договору и его неотъемлемой частью являются:

- Приложение № 1 «Градостроительный план».

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом нелинейности «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ нелинейности «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», место нахождения: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН/ОГРНИП 1097746714317, р/сч 4070181060000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 301018103000000009823, в лице Генерального директора Маруська Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Маруська Роман Дмитриевич

Покупатель: Гражданин РФ Черкасова Валентина Алексеевна, дата рождения: 10 ноября 1940 г., место рождения: с. Николо-Пустынь Потребельского р-на Калининской обл., пол: женский, паспорт : 4604 582362, выдан: Центральным отделом милиции УВД города Королева Московской области, дата выдачи: 27.03.2003 г. код подразделения: 503-032, адрес места жительства: Московская обл., г. Мытищи, ул. Новомигунский пр-т, д.86, корп.1, помещ. 104, в лице Гражданина РФ Черкасова Алексея Николаевича, дата рождения: 16.08.1963г., место рождения: г. Королев Московской области, пол: мужской, паспорт: 4608 348323, выдан: ПТЗ в гор.Мытищи ОУФМС России по Московской области в Мытищинском районе, дата выдачи: 21.08.2008, код подразделения: 500-085, адрес постоянного места жительства: МОСКОВСКАЯ ОБЛ., г. Мытищи, ул. Новомигунский пр-т, д.43, корп.4, кв. 122, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 89164430895@mail.ru, на основании Доверенности 50 А В 6116575 от 27.05.2021г., удостоверенной Стелец Екатериной Борисовной, временно исполняющей обязанности нотариуса Никитиной Татьяны Александровны Мытищинского нотариального округа Московской области, зарегистрировано в реестре: № 50216-н/50-2021-1-05

Черкасов Алексей Николаевич



10. Объект анализа № 10.

ДОГОВОР № ШНО-4
КУПИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха

«28» Июля 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эзет Менеджмент» (индентификация на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) ДУ. Закрытым паевым инвестиционным фондом не является «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ не являются «Сельскохозяйственным», зарегистрированные ФСОР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Эзет Менеджмент», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Маруся Романовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Тетеренко Эриэ Эрнестович, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 915920, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 08.12.2020 г., код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Соколовская, д.134, адрес электронной почты для направления документов, в том числе налоговых чеков: 926595285@mail.ru, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор купли - продажи земельного участка (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить по договорной цене, согласованной между Сторонами:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства площадью 500 кв.м. ± 6%, кадастровый номер: 50:14:0040108-916, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; именуемый далее – «Объект», владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда не является «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Эзет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 15 сентября 2020г.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление. Настоящим Продавец гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю будет осуществлена государственная регистрация прекращения вышеуказанного ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и право собственности Покупателя на Объект не будет ограничено (обременено) им.

1.2. Объект передается Продавцом Покупателю по Передаточному Акту, подписываемому Сторонами в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента полной оплаты Покупателем Цены Объекта.

1.3. Право собственности на Объект переходит к Покупателю в момент государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

1.4. Стороны обязуются обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

Моментом полной оплаты Цены Объекта считается дата поступления денежных средств, указанных в п.2.1. Договора, в полном объеме на расчетный счет Продавца.

1.5. Покупатель не вправе распоряжаться (продажа, дарение, уступка, аренда, иное обременение права) приобретенным в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. Покупатель уполномочен удостоверять техническое состояние Объекта, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил Продавец.

1.7. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в пользовании Объектом не имеется. На Объекте отсутствуют какие-либо здания, строения или сооружения.

Покупатель настоящим подтверждает, что Продавец сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого является Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.8. Настоящим Покупатель подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Эзет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет являться участником ООО УК «ЭЗМ».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. По соглашению Сторон Объект продается за денежную сумму в размере 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек, именуемую далее - Цена Объекта (НДС не облагается). Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

2.2. Покупатель обязуется оплатить цену Объекта в полном объеме в следующем порядке:
- Покупатель обязуется в срок до «28» июля 2021 г. перечислить Продавцу денежную сумму в размере 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек;

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.1.2. Передать Покупателю по Передаточному Акту свободным от прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным (не ограниченным) полностью и/или в части указанием не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. За свой счет нести все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с государственной регистрацией перехода к Покупателю права собственности на Объект (в том числе оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода к Покупателю права собственности на Объект в размере, определяемом действующим законодательством РФ).

3.2.2. Принять от Продавца Объект по Передаточному Акту и подписать Передаточный Акт.

3.2.3. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.2.4. Осуществлять все расчеты по настоящему Договору в сроки и порядке, определенные настоящим Договором.

3.2.5. Предоставить Продавцу все документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

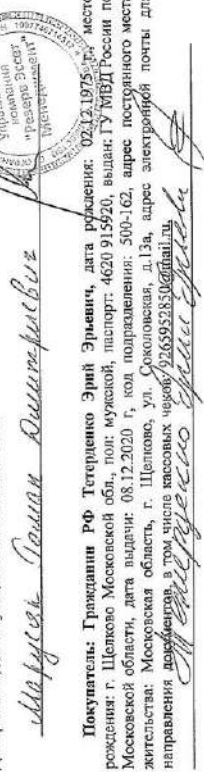
4.1. В случае нарушения Покупателем сроков проведения расчетов по оплате Цены Объекта, установленных настоящим Договором, Покупатель обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Продавца выплатить посленному неустойку в размере 0,1 % (Одна десятая процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из Сторон Договора от государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю, Сторона, нарушившая обязательство, обязуется оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

Под уклонением Стороны понимается случай, когда любая из сторон не предпринимает зависящих от нее действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИИ/Ф недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСОФ России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062/4, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810000000000000 в Банк ТПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 301018102000000000823, в лице Генерального директора Маруся Татьяна Дмитриевна, действующего на основании Устава

Маруся Татьяна Дмитриевна

Покупатель: Гражданин РФ Тетеренко Эрий Эрьевич, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 915620, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 08.12.2020 г., код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Соколовская, д.13а, адрес электронной почты: для направления документов в том числе кассовых чеков 926592830@yandex.ru

собственности на Объект к Покупателю в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

4.3. Стороны также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение иных обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.5. В случае невозможности разрешения спора путем переговоров, все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, пресечения или недействительности, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ в Балашихинском городском суде Московской области (если Покупатель является физическим лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом или обладает статусом индивидуального предпринимателя).

4.6. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЗПИИ/Ф недвижимости «Сельскохозяйственный» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата налогов и взносов, взыскиваемых в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или акциями акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для приобретения в дело правоустанавливающих документов в органе регистрации прав на территории Московской области.

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли быть приняты или сданы Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549 –551, 554–557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ Стороны ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. Стороны подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием стечения тяжелейших для Сторон обстоятельств.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения Сторонами всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из Сторон обязуется информировать другую Сторону о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписавшим настоящим Договором Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщаемых при заключении настоящего Договора (в том числе фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес исполнения договора, контактный телефон, контактная электронная почта), с правом осуществления действий (операций) с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обработку персональных данных с помощью автоматизированных систем, посредством включения их в электронные базы данных, а также неавтоматизированным способом, на бумажном носителе, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.

5.9. Приложениями к настоящему Договору и его неотъемлемой частью являются:

- Приложение № 1 «Градостроительный план».

Градостроительный план земельного участка №
Р Ф - 50 - 3 - 66 - 0 - 0 - 0 - 0 - 0 - 0 - 0 - 2 0 2 0 - 4 6 3 3 6

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании
задания ООО УК "Резерв Эссет Менеджмент"
от 01 октября 2020 г. № Р001-294421897-39148152
(сведения о владельце земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием Ф.И.О. владельца – физического лица, либо владельца – юридического лица – юридического лица в случае градостроительного плана земельного участка)
Местонахождение земельного участка

Московская область
(субъект Российской Федерации)
городской округ Щелково
(муниципальный район или городской округ)

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):
(координаты)

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек, в системе координат, используемой для кадастра Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	489268.43	2216047.07
2	489264.17	2216065.87
3	489238.75	2216060.38
4	489245.09	2216041.61

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории

50:14:0040108-916
500 кв. м

Площадь земельного участка

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

Объекты капитального строительства отсутствуют

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)

Проект планировки территории не утвержден

РФ-50-3-66-0-00-2020-46336

Лист 1 из 15

Обозначение (номер) характерной точки

Перечень координат характерных точек, в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек, в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	-	-

Результаты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утвержден проект планировки территории и (или) проект межевания территории

Документация по планировке территории не утверждена
(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утвержден проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

Градостроительный план подготовлен

Комитетом по архитектуре и градостроительству Московской области
(Ф.И.О., должность уполномоченного лица, чья печать введена)

М.П. _____ / **Кишелев И.Ю.**
(подпись)
(подпись)

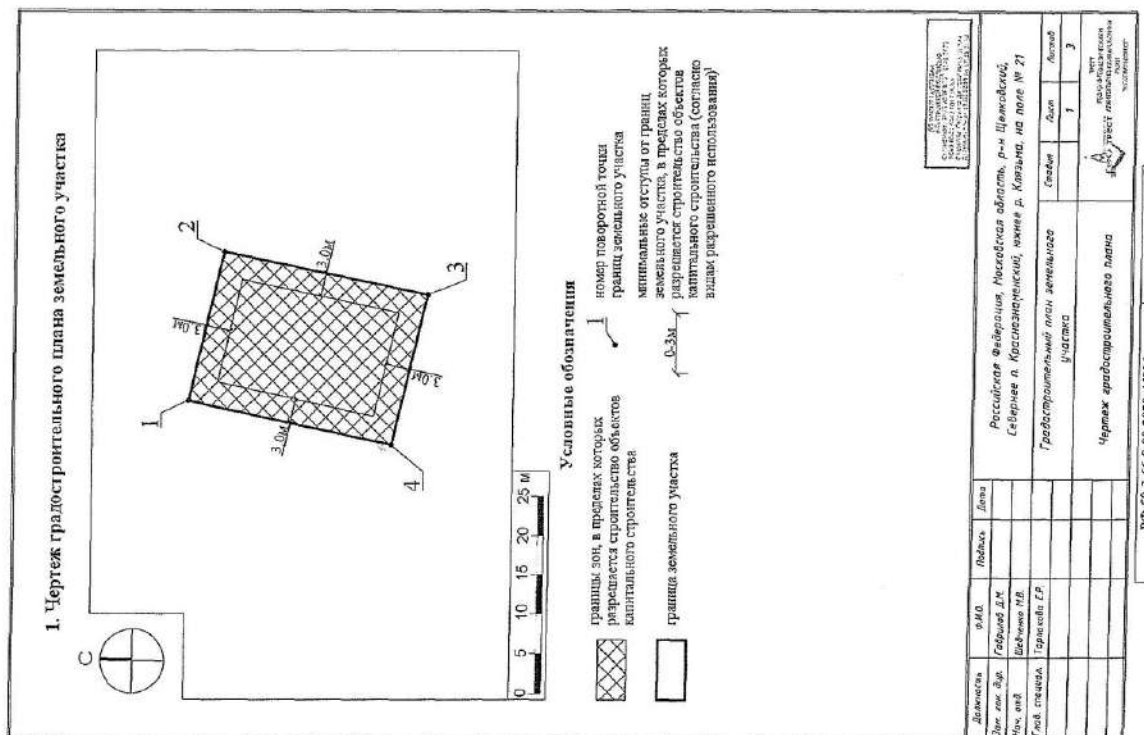
Дата выдачи _____ 13.10.2020
(ДД.ММ.ГГ.)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 4791D202000:10003DA37
 Владелец: Кишелев Ирина Юрьевна
 Действителен с: 27.11.2019 по 27.11.2020

РФ-50-3-66-0-00-2020-46336

Лист 2 из 15



1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения информации, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

Площадь земельного участка 500 кв.м.

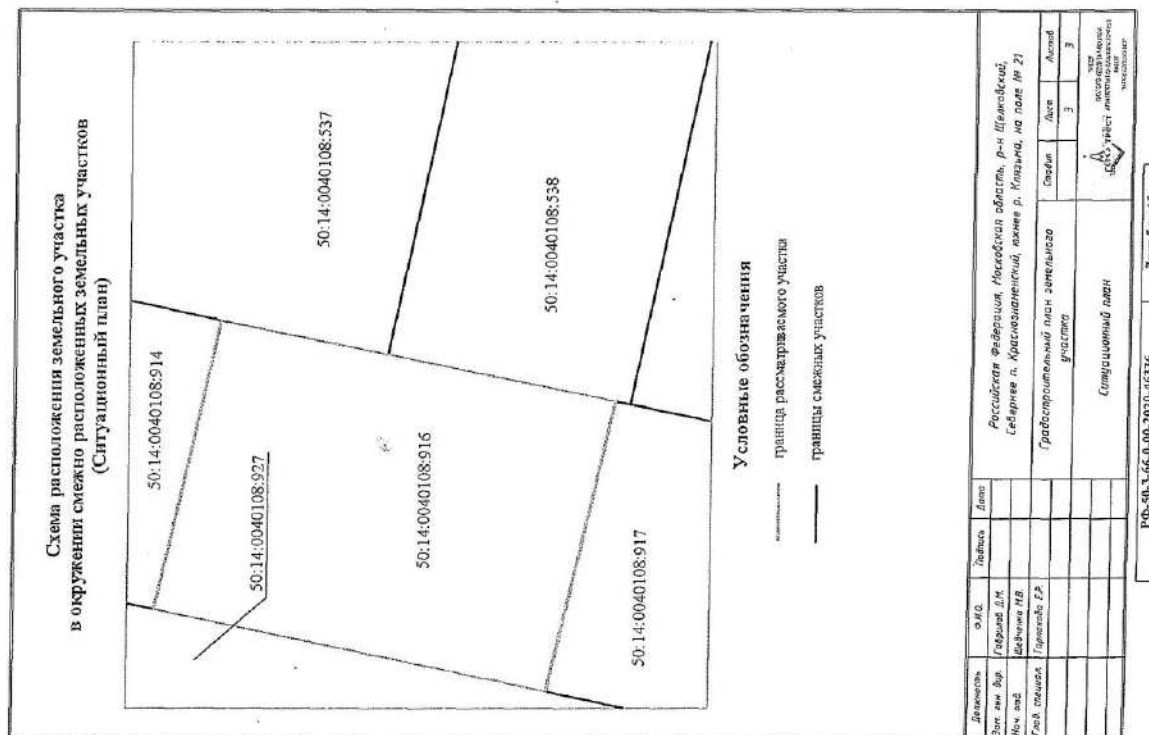
1. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан при отсутствии топографической съемки.
2. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан в октябре 2020 года ГБУ МО "Мособлгострест".
3. При проектировании объектов капитального строительства необходимо учитывать охранные зоны инженерных коммуникаций, в том числе подземных (при наличии). Вынос инженерных коммуникаций возможен по ТУ эксплуатирующих организаций. При наличии охранных зон ЛЭП или иных электрических сетей размещение зданий, строений, сооружений возможно при получении письменного решения о согласовании сетевых организаций.
4. Объекты капитального строительства размещать с учетом возможного негативного воздействия планируемого объекта на прилегающие территории, а также с учетом возможного негативного воздействия объектов, расположенных на прилегающих территориях, на планируемый объект.
5. Точка подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям тепло-, водоснабжения и водоотведения согласно информации о технических условиях эксплуатирующих организаций.
6. Подготовку проектной документации осуществлять в соответствии с требованиями законодательства на основании результатов инженерных изысканий.
7. Архитектурно-градостроительный облик объектов(ов) капитального строительства подлежит согласованию в случаях, установленных положением, утвержденным постановлением Правительства Московской области от 27.12.2019 г. № 1042/39. Виды объектов капитального строительства, указанные в п. 7 положения, рассмотрению не подлежат.
8. Предусмотреть ставки автотранспорта на расчетное число машиномест в соответствии с действующими нормативами.
9. Проектирование выполняется в соответствии с законом Российской Федерации от 21.02.1992 г. № 2395-1 "О недрах".
10. Проектирование и проведение земляных, строительных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) должны проводиться в соответствии со статьей 30 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".
11. Проектирование и строительство выполняются в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления", Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды", Приказа Федеральной службы по надзору в сфере природопользования от 22.05.2017 № 242 "Об утверждении Федерального классификационного каталога отходов", Постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию".
12. Проектирование выполняется в соответствии со ст. 27 Правил землепользования и застройки территории.

Выведено в М 1:500.

Датум	И.М.О.	Лист	Дата
2020 г. 08. 01	Григорьев И.А.	1	2020 г. 08. 01
2020 г. 08. 01	Григорьев И.А.	2	2020 г. 08. 01
2020 г. 08. 01	Григорьев И.А.	3	2020 г. 08. 01

РФ-50-3-66-0-00-2020-46336

Лист 4 из 15



2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Земельный участок расположен в территориальной зоне: Ж-2 - зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами. Зона застройки блокированными и блокированными жилыми домами Ж-2 установлена для обеспечения формирования жилых районов из отдельных типовых индивидуальных жилых домов и блокированных жилых домов. В состав зоны Ж-2 могут включаться территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

Установлен градостроительный регламент.

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего в соответствии с федеральными законами порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области, утвержденные решением Совета депутатов Щелковского муниципального района Московской области от 26.12.2017 г. № 669/08-172-НПА "Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области".

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка, основные виды разрешенного использования земельного участка:

- для индивидуального жилищного строительства 2.1;
- для ведения личного подсобного хозяйства 2.2;
- блокированная жилая застройка 2.3;
- коммунальное обслуживание 3.1;
- бытовое обслуживание 3.2;
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1;
- дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1;
- культурное развитие 3.6;
- рекреационное использование 3.7;
- амбулаторное ветеринарное обслуживание 3.10.1;
- детское учреждение 4.1;
- спорт 5.1;
- обеспечение внутреннего правопорядка 8.3;
- историко-культурная деятельность 9.3;
- земельные участки (территории) общего пользования 12.0;
- условно разрешенные виды использования земельного участка:
- специализированное медицинское обслуживание 3.4.2;
- среднее и высшее профессиональное образование 3.5.2;
- общественное учреждение 3.8;
- обеспечение научной деятельности 3.9;
- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1;
- рынки 4.3;
- батюшская и стрелковая деятельность 4.5;
- обслуживание автотранспорта 4.9;

Р-О-50-3-66-0-00-2020-46336

Лист 6 из 15

• ведение садоводства 13.2;
 • ведение дачного хозяйства 13.3;
 • социальное обслуживание 3.2;
 • магазины 4.4;
 • общественное питание 4.6;
 • гостиничное обслуживание 4.7;
 • ведение озеленения 13.1;
 • связь 6.8;
 • объекты зеленого назначения 2.7.1;
 • вспомогательные виды использования земельного участка:
 • обустройство экспозиции 2.7;
 • обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1;
 • банковская и страховая деятельность 4.5;
 • связь 6.8;
 • обеспечение внутреннего правопорядка 8.3.

РФ-50-3-66-0-00-2020-46336

Лист 7 из 15

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м ² или га					
-	-	-	-	3(-) ¹	-	-	-

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	400	4 000	40%	3
2.	Для ведения личного подсобного хозяйства	2.2	400	5 000	40%	3
3.	Блокированная жилая застройка	2.3	200	3 000	1 эт. – 50,0% 2 эт. – 50,8% 3 эт. – 44,1%	0
4.	Компьютерное обслуживание	3.1	30	100 000	75%	3
5.	Бытовое обслуживание	3.3	200	100 000	60%	3
6.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	5 000	1 000 000	60%	3
7.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Не подлежат установлению			3
8.	Культурное развитие	3.6	1 000	100 000	50%	3
9.	Рекреационное использование	3.7	1 000	100 000	50%	3

РФ-50-3-66-0-00-2020-46336

Лист 8 из 15

9.	Религиозное использование	3.7	1 000	100 000	60%	3
----	---------------------------	-----	-------	---------	-----	---

РФ-50-3-66-0-00-2020-46336

Лист 8 из 15

10.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	1 000	10 000	60%	3
11.	Деловое управление	4.1	1 000	100 000	55%	3
12.	Спорт	5.1	1 000	100 000	75%	3
13.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежит установлению			
14.	Историко-культурная деятельность	9.3	Не распространяется			
15.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	10 000	1 000 000	50%	3
2.	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	5 000	100 000	60%	3
3.	Общественное управление	3.8	1 000	100 000	60%	3
4.	Обеспечение научной деятельности	3.9	2 500	100 000	60%	3
5.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областей	3.9.1	500	10 000	60%	3
6.	Рынки	4.3	1 500	50 000	45%	3
7.	Банковская и страховая деятельность	4.5	1 000	10 000	60%	3
8.	Обслуживание автотранспорта	4.9	1 000	20 000	75%	3
9.	Ведение садоводства	13.2	600	1 500	40%	3
10.	Ведение дачного хозяйства	13.3	600	2 500	40%	3
11.	Социальное обслуживание	3.2	500	100 000	60%	3
12.	Магазины	4.4	500	10 000	50%	3
13.	Общественное питание	4.6	500	10 000	50%	3
14.	Гостиничное обслуживание	4.7	1 000	100 000	1 эт. - 60% 2 эт. - 50% 3 эт. - 45%	3
15.	Ведение огородничества	13.1	400	1 000	0%	Не подлежит установлению
16.	Сель	6.8	Не подлежит установлению			
17.	Объекты гаражного назначения	2.7.1	50(15)*	20 000(50)*	75(100)%	3(0)*

*- (Существующие объекты гаражного назначения, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, имеющие одну или более общих стен с другими объектами гаражного назначения, предназначенными для хранения личного автотранспорта граждан)

РФ-50-3-66-0-00-2020-46336

Лист 9 из 15

Вспомогательные виды разрешенного использования

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентичными с соответствующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.

Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории участков зоны – V.

Иные показатели по параметрам застройки зоны Ж-2: территории объектов обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.

Не допускается размещение вспомогательных строений (за исключением гаража) перед основным строением со стороны улиц и проездов.

2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.1 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка	Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	-

РФ-50-3-66-0-00-2020-46336

Лист 11 из 15

2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории	Реквизиты утвержденной документации по планировке территории	Зонирование особо охраняемой природной территории (нет)							
			Функциональная зона	Виды разрешенного использования земельного участка		Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
				Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

РФ-50-3-66-0-00-2020-46336

Лист 12 из 15

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

3.1. Объекты капитального строительства

№	Не имеется		Не имеется	
	(согласно чертежу(ам) градостроительного плана)	(технические объекты капитального строительства, здания, сооружения, общедолевая, общая площадь, площадь застройки)	Не имеется	
инвентаризационный или кадастровый номер				

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

№	Информация отсутствует		Информация отсутствует	
	(согласно чертежу(ам) градостроительного плана)	(наименование объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)	Информация отсутствует	
регистрационный номер в реестре				

4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории:

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории									
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры			
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Единица измерения
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий

Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности									
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Единица измерения
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий

Земельный участок полностью расположен в водоохранной зоне реки Клязьма.³

Земельный участок полностью расположен в водоохранной зоне реки Клязьма.³

РД-50-3-66-0-00-2021-46336

Лист 13 из 15

подает уточнения).⁴ Строительство, реконструкция объектов капитального строительства допускается при наличии письменного согласия с территориальными органами Федерального агентства по рыболовству.⁵

Земельный участок полностью расположен в пределах природоохранных территорий:

аэропортов: Ульяновский, Черное.* Согласовать размещение объектов капитального строительства в соответствии с действующим законодательством.⁵

6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системах координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	Обозначение (номер) характерной точки	X
1	2	3
Водоохранная зона реки Клязьма	-	4
Водоохранная зона реки (сведения подпадают уточнению)	-	-
Природоохранная территория (сведения подпадают уточнению)	-	-
Природоохранная территория (сведения подпадают уточнению)	-	-

7. Информация о границах публичных сервитутов

Информация отсутствует

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системах координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

8. Номер и (или) наименование земельного участка, в границах которого расположен элемент планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок

Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 г. № 738/пр "Об утверждении типов элементов планировочной структуры". Городской округ Щелково, 50-14-0040108

9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа

Информация о технических условиях см. приложение

10. Резюме нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории

Закон Московской области от 30.12.2014 г. № 191/2014-ОЗ "О реукировании дополнительных вопросов в сфере благоустройства в Московской области"

РД-50-3-66-0-00-2021-46336

Лист 14 из 15

11. Информация о красных линиях:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

1 - Проектно-конструкторские и застрахованные территории (части территории) городского поселения Щаповского муниципального района Московской области, утвержденные решением Совета депутатов Щаповского муниципального района Московской области от 26.12.2017 г. № 66/948-172-1/114 "Об утверждении Проекта землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щаповского муниципального района Московской области".

2 - Предельное количество земельных вложений в недвижимость.

3 - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объеме недвижимости от 01.10.2020 г. № КУЯИ/002/001/02/17/0726.

4 - На основании сведений государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Московской области (ИСОГД Московской области); Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ.

5 - Ст. 30 Общеправового закона от 20.12.2004 г. № 166-ФЗ "О реорганизации и сохранении публичных биологических ресурсов".

6 - Федеральный закон Российской Федерации от 01.07.2017 г. № 135-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка учета объектов и предоставления информации о территории и санитарно-защитной зоне".

* - Приведено в информационном поле, подается учредителю при предоставлении.

РФ-50-3-66-0-00-2020-46336

Лист 15 из 15

Приложения

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЦЕЛКО-НО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ЦЕЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»
(МУП «МЕЖРАЙОННЫЙ ЦЕЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»)**

Юридический почтовый адрес: ул. Самарская, д.1, г. Целково, Московская область, 141101
Тел.: (495) 366-94-62, факс: (495) 366-94-62; e-mail: info@celkovo.ru, http://celkovo.ru
ОКПО 48803671, ОГРН 1025006526269, ИНН КПП 505005306/505001001,

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

исполнители (технического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

РЕСУРСОБЛАДАЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ	
Тип сети	Водоснабжение
Номер ТУ	1415-009
Дата выдачи ТУ и РСО	05.10.2020
Срок действия ТУ	3 года
Срок выполнения объекта капитального строительства	18 месяцев с момента заключения договора
Длина трассы РСО	МДП (объединенный Целковский Водоканал)
ИНН РСО	5050053069
Адрес РСО	141101 МО, г. Целково, ул. Самарская, д.1
ИНФОРМАЦИЯ О ЗАЕМЕ	
Дата заема	19.09.2020
Номер заема	13072010384
Номер записи	Р01.384421897.03.48.152
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ	
Базовый адрес координатного участка	50-14-0940104316
Адрес земельного участка	Росийская Федерация, Московская обл., Щелковский с.п.
Детальный объект	Для хранения дровишек ледового склада
ИНФОРМАЦИЯ ПО ПОДКЛЮЧЕНИЮ ОБЪЕКТА	
Варианты точки подключения	на границе ТУ
Местоположение на кадастровом плане территории (кадастровый номер)	1
Информация о согласовании в организации, выполняющей техническое обслуживание сетей или объектов (по результатам присоединения к РСО)	
Варианты и место их подключения объекта капитального строительства	Размещение КТП МО от 27.11.2019 №234-Р
Прочие условия:	

1. Данные технические условия не являются основой для технического проектирования и систем инженерно-технического обеспечения, разработанных заявителем и проектировщиком.
2. В течение 1 (одного) года с даты вручения заявителю графика/плана земельных участков координатного участка заявителю необходимо в соответствии с техническими условиями и подписанием объекта капитального строительства и систем инженерно-технического обеспечения на территории. Договоры в соответствии с условиями присоединения.
3. В случае нарушения заявителем условий (факт, пришедший) и систем типовых, изложенных в подходе/планах заявителей может быть признан не исполняющим в соответствии со статьями 7.19 и 7.20 КоАП РФ.

Экземпляр передан в архив по экземпляру и факсимиле

_____/А.Г. Мамкин

Легунова Е.А.
Получено

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЦЕЛКО-НО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ЦЕЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»
(МУП «МЕЖРАЙОННЫЙ ЦЕЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»)

Юридический почтовый адрес: ул. Самарская, д.1, г. Целково, Московская область, 141101
Тел.: (495) 366-94-62, факс: (495) 366-94-62; e-mail: info@celkovo.ru, http://celkovo.ru
ОКПО 48803671, ОГРН 1025006526269, ИНН КПП 505005306/505001001,

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

подключения (технического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

исполнители (технического присоединения)

Тип сети	Водоснабжение
Номер ТУ	1415-009
Дата выдачи ТУ и РСО	05.10.2020
Срок действия ТУ	3 года
Срок выполнения объекта капитального строительства	18 месяцев с момента заключения договора
Длина трассы РСО	МДП (объединенный Целковский Водоканал)
ИНН РСО	5050053069
Адрес РСО	141101 МО, г. Целково, ул. Самарская, д.1
ИНФОРМАЦИЯ О ЗАЕМЕ	
Дата заема	19.09.2020
Номер заема	13072010384
Номер записи	Р01.384421897.03.48.152
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ	
Базовый адрес координатного участка	50-14-0940104316
Адрес земельного участка	Росийская Федерация, Московская обл., Щелковский с.п.
Детальный объект	Для хранения дровишек ледового склада
ИНФОРМАЦИЯ ПО ПОДКЛЮЧЕНИЮ ОБЪЕКТА	
Варианты точки подключения	на границе ТУ
Местоположение на кадастровом плане территории (кадастровый номер)	1
Информация о согласовании в организации, выполняющей техническое обслуживание сетей или объектов (по результатам присоединения к РСО)	
Варианты и место их подключения объекта капитального строительства	Размещение КТП МО от 27.11.2019 №234-Р
Прочие условия:	

1. Данные технические условия не являются основой для технического проектирования и систем инженерно-технического обеспечения, разработанных заявителем и проектировщиком.
2. В течение 1 (одного) года с даты вручения заявителю графика/плана земельных участков координатного участка заявителю необходимо в соответствии с техническими условиями и подписанием объекта капитального строительства и систем инженерно-технического обеспечения на территории. Договоры в соответствии с условиями присоединения.
3. В случае нарушения заявителем условий (факт, пришедший) и систем типовых, изложенных в подходе/планах заявителей может быть признан не исполняющим в соответствии со статьями 7.19 и 7.20 КоАП РФ.

Экземпляр передан в архив по экземпляру и факсимиле

_____/А.Г. Мамкин

Легунова Е.А.
Получено

<https://yadi.sk/i/Vz4nHqIryz4YQw>

Бюджетность центрального аппарата по специальности и должности

ПЕРУНИНА Е. А.
ИЗДАТЕЛЬ

Акт
к Договору купли-продажи земельного участка № SHO-4
от «18» марта 2021 г.

Московская область, г. Балашиха

«04» 08 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Маруска Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Тетерленко Эрий Эрьевич, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 915920, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 08.12.2020 г., код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Соколовская, д.13а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 9265952830@mail.ru, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», в соответствии со ст. 536 Гражданского кодекса РФ, п. 1.2. Договора купли-продажи земельного участка № SHO-4 от «18» марта 2021 года (именуемого далее - Договор) составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Продавец передал в собственность Покупателю, а Покупатель принял в соответствии с условиями Договора земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства площадью 500 кв.м. № 63, кадастровый номер: 50:14:0040108:916, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; именуемый далее – «Объект», владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 15 сентября 2020г.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление. Настоящим Продавец гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю будет осуществлена государственная регистрация прекращения вышеуказанного ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и право собственности Покупателя на Объект не будет ограничено (обременено) им.

2. В соответствии с настоящим Передаточным Актом Продавец передал Покупателю Объект в том состоянии, как он был на день подписания настоящего Передаточного Акта, свободным от прав третьих лиц, не проданных, не подаренных, не обремененных полностью и/или в части иными в указанных в Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим. На Объекте отсутствуют какие-либо залоги или строения.

Покупатель настоящим подтверждает, что Продавец сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого является Приложением № 1 к Договору.

Генеральный директор
М.Р.С. Р.Д.
Управляющая компания
«Резерв Эссет Менеджмент»

3. Покупатель принял от Продавца Объект в том состоянии, как он есть в день подписания настоящего Передаточного Акта и пригодным для использования по назначению. Видимых недостатков в передаваемом Объекте не обнаружено.

4. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что по передаваемому Объекту претензий у Сторон не имеется.

5. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что на момент подписания настоящего Акта цена продажи Объекта по Договору 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч 00 (ноль) копеек (НДС не облагается) Покупателем оплачена полностью, каких-либо финансовых претензий по Договору у Сторон не имеется.

6. Настоящий Передаточный Акт составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для приобщения в дело правоустанавливающих документов в органе регистрации прав на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального Директора Марусяна Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Марусян Роман Дмитриевич



Покупатель: Гражданин РФ Тетеренко Эрий Эрьевич, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 915920, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 08.12.2020 г, код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Соколовская, д.13а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 926592850@mail.ru

Тетеренко Эрий Эрьевич

Получено:
05.08.2021

11. Объект анализа № 11.

Получено 02.12.2021

ДОГОВОР № SNO-28
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха

«14» 12 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью **Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»** (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выдана Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом неслихованности «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЭПИФ неслихованности «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью **Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице Генерального директора **Мирусьяна Романа Дмитриевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Бочановский Андрей Аркадьевич, дата рождения: 16.04.1970 г., место рождения: пос. Болшево г. Калининград, Московская обл., пол: мужской, паспорт: 4614 775122, выдан: Отделением в городском округе Юбилейный Межрайонного ОУФМС России по Московской обл. в городском округе Королев, дата выдачи: 23.04.2015 г., код подразделения: 500-057, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. А.И. Соколова, д.7/4, кв.8, адрес электронной почты для направления документов, в том числе налоговых чеков: prs_bos@mail.ru, именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны,

далее совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящий Договор купли-продажи земельного участка (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить по договорной цене, согласованной между Сторонами:

- земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 635 кв.м., кадастровый номер: 50:14-0040108-922, расположенный по адресу: Московская область, Шелковский р-н, севернее п. Криспиановский, оканье р. Клязьма, на поле № 21; именуемый далее – «**Объект**», владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда неслихованности «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 50:14-0040108-922-50/158/2020-1 от 15 сентября 2020г.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись доверительное управление.

Настоящим Продавец гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю будет осуществлена государственная регистрация прекращения вышеуказанного ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и право собственности Покупателя на Объект не будет ограничено (обременено) им.

1.2. Объект передается Продавцом Покупателю по Передаточному Акту, подписанному Сторонами в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента полной оплаты Покупателем Цены Объекта.

Моментом полной оплаты Цены Объекта считается дата поступления денежных средств, указанных в п.2.1. Договора, в полном объеме на расчетный счет Продавца.

1.3. Право собственности на Объект переходит к Покупателю в момент государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

1.4. Стороны обязуются обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

1.5. Покупатель, не вправе распоряжаться (продажа, дарение, уступка, аренда, иное обременение права) приобретаемым в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. Покупатель, удостоверенный качественным состоянием Объекта, установленным путем его осмотра

1

перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил Продавец.

1.7. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в использовании Объектом, за исключением указанных в п. 1.1. настоящего Договора, не имеется. На Объекте отсутствуют какие-либо здания, строения или сооружения.

Покупатель настоящим подтверждает, что Продавец сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого является Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.8. Настоящим Покупатель подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда неслихованности «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. По соглашению Сторон Объект продается за денежную сумму в размере **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек**, именуемую далее - Цена Объекта (НДС не облагается). Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

2.2. Покупатель обязуется оплатить цену Объекта в полном объеме в следующем порядке:

- Покупатель обязуется в срок до «29» октября 2021 г. перечислить Продавцу денежную сумму в размере **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек**.

2.3. Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.1.2. Передать Объект Покупателю по Передаточному Акту свободным от прав третьих лиц, не продаваемым, не подаренным, не обремененным (не ограниченная) полностью и/или в части никакими не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. За свой счет нести все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с государственной регистрацией перехода к Покупателю права собственности на Объект (в том числе оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода к Покупателю права собственности на Объект в размере, определяемом действующим законодательством РФ).

3.2.2. Принять от Продавца Объект по Передаточному Акту и подписать Передаточный Акт.

3.2.3. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.2.4. Осуществлять все расчеты по настоящему Договору в сроки и порядке, определенные настоящим Договором.

3.2.5. Предоставить Продавцу все документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения Покупателем сроков проведения расчетов по оплате цены Объекта, установленных настоящим Договором, Покупатель обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Продавца выплатить последнему неустойку в размере 0,1 % (Она десятая процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из Сторон Договора от государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю, Стороны, нарушившая обязательство, обязуется оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить

2

5.9. Приложениями к настоящему Договору и его неотъемлемой частью являются:
- Приложение № 1 «Градостроительный план».

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Ресерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Ресерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектировщиков 4062-А, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, ОГРН 107018106000000001980 в Банк ПТБ (АО), БИК 044525823, №сч 301018102000000000823, в лице Генерального директора Маруся Роман Дмитриевича, действующего на основании Устава

Маруся Роман Дмитриевич
Генеральный директор

Покупатель: Гражданин РФ Бочановский Андрей Аркадьевич, дата рождения: 16.04.1970 г., место рождения: пос. Болшево г.Калининград Московская обл., пол: мужской, паспорт: 4614 775122, выдан: Отделением в городском округе Юбилейный Межрайонного ОУФМС России по Московской обл. в городском округе Королев, дата выдачи: 23.04.2015 г. код подразделения: 500-057, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. А.И. Солопова, д.7/4, кв.8, адрес электронной почты для направления документов, в том числе налоговых: pbs_boss@mail.ru

Бочановский Андрей Аркадьевич
Генеральный директор

привнесенные этим убытки в полном объеме.

Под усилением Стороны понимается случай, когда любая из сторон не предпринимает зависящих от нее действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю в течение 15 (Пятинадцати) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

4.3. Стороны также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение иных обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.5. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ в Балашихинском городском суде Московской области (если Покупатель является физическим лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом или обладает статусом индивидуального предпринимателя).

4.6. ООО «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляется за счет собственного имущества управляющей компании.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра выданы – Продавцу, один экземпляр – Покупателю и один экземпляр для приобщения в дело правоустанавливающих документов в органе регистрации прав на территории Московской области. При этом на государственную регистрацию в орган регистрации на территории Московской области подается 3 (Три) экземпляра настоящего Договора, один экземпляр остается у Продавца для управленческого учета и в орган регистрации прав на территории Московской области не сдается.

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

5.3. С содержанием от. ст. 131, 167, 209, 223, 549 – 551, 554 – 557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ Стороны ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. Стороны подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием стечения тяжелых для Сторон обстоятельств.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента подписания Сторонами всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из Сторон обязуется информировать другую Сторону о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, поливанием настоящего Договора Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщенных при заключении настоящего Договора (в том числе фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес исполнения договора, контактный телефон, контактная электронная почта), с правом осуществления действий (операций) с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обработку персональных данных с помощью автоматизированных систем, посредством включения их в электронные базы данных, а также неавтоматизированным способом, на бумажном носителе, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.

Градостроительный план земельного участка №
Р Ф - 5 0 - 3 - 6 6 - 0 - 0 0 - 2 0 2 0 - 4 6 3 8 4

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании
заключения ООО УК "Резерв Эстейт Менеджмент"
от 01 октября 2020 г. № Р001-294421895-39173846
 (бланкетный заявление правообладателя земельного участка, вступив в силу, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3
 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием Ф.И.О. заявителя — физического лица, либо расчетным
 заявлением и планированием заявителя — юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)
Местонахождение земельного участка
Московская область
 (субъект Российской Федерации)
городской округ Щетково
 (муниципальный район или городской округ)

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):
 (показание)

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	489116.35	2216014.22
2	489112.07	2216033.02
3	489086.70	2216027.54
4	489091.01	2216008.75

Кадастровый номер земельного участка
 (при наличии) или в случае,
 предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3
 Градостроительного кодекса Российской
 Федерации, условный номер образуемого
 земельного участка на основании
 утвержденного проекта межевания
 территории и (или) схемы расположения
 земельного участка или земельных
 участков на кадастровом плане
 территории
50:14:0040108-022
500 кв. м

Площадь земельного участка
500 кв. м

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального
 строительства
Объекты капитального строительства отсутствуют

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального
 строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при
 наличии)
Проект планировки территории не утвержден

Р00-50-3-66-0-00-2020-46384

Лист 1 из 15



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
 МАРТОВСКИЙ Р. Д.



Акт
к Договору купли-продажи земельного участка № SNO-28
от «14» 10 2021 г.

Московская область, г. Балашиха «18» 10 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (ипсизация на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице Генерального директора Маруська Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Бочановский Андрей Аркадьевич, дата рождения: 16.04.1970 г., место рождения: пос. Болшево г. Калининград Московская обл., пол: мужской, паспорт: 4614 775122, выдан: Отделением в городском округе Юбилейный Межрайонного ОУФМС России по Московской обл. в городском округе Королев, дата выдачи: 23.04.2015 г., код подразделения: 500-057, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. А.И. Соколова, д.7/4, кв.8, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: nps_boss@mail.ru, именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны,

далее совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», в соответствии со ст. 556 Гражданского кодекса РФ, п. 1.2. Договора купли-продажи земельного участка № SNO-28 от «14» 10 2021 года (именуемого далее - Договор) составили настоящий акт о нижеследующем:

1. **Продавец** передал в собственность **Покупателю**, а **Покупатель** принял в соответствии с условиями Договора земельный участок, категорию земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63 кв.м., кадастровый номер: 50:14-0040108:922, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление. Настоящим **Продавец** гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю** будет осуществлена государственная регистрация прекращения вышеуказанного ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и право собственности **Покупателя** на Объект не будет ограничено (обременено) им.

2. В соответствии с настоящим Передаточным Актом **Продавец** передал **Покупателю** Объект в том состоянии, как он был на день подписания настоящего Передаточного Акта, свободным от прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным полностью или в части никакими не указанными в Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим. На Объекте отсутствуют какие-либо здания или строения.

Покупатель настоящим подтверждает, что **Продавец** сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого является Приложением № 1 к Договору.

3. **Покупатель** принял от **Продавца** Объект в том состоянии, как он есть в день подписания настоящего Передаточного Акта и пригодным для использования по назначению. Видимых недостатков в передаваемом Объекте не обнаружено.

1

4. Настоящим актом каждая из **Сторон** подтверждает, что по передаваемому Объекту претензий у **Сторон** не имеется.

5. Настоящим актом каждая из **Сторон** подтверждает, что на момент подписания настоящего Акта цена продажи Объекта по Договору 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек (НДС не облагается) **Покупателем** оплачена полностью, каких-либо финансовых претензий по Договору у **Сторон** не имеется.

6. Настоящий Передаточный Акт составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из **Сторон** и один экземпляр для приобщения в дело правоустанавливающих документов в органе регистрации прав на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (ипсизация на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810000000001980 в Банк ТПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Маруська Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Маруська Роман Дмитриевич



Покупатель: Гражданин РФ Бочановский Андрей Аркадьевич, дата рождения: 16.04.1970 г., место рождения: пос. Болшево г. Калининград Московская обл., пол: мужской, паспорт: 4614 775122, выдан: Отделением в городском округе Юбилейный Межрайонного ОУФМС России по Московской обл. в городском округе Королев, дата выдачи: 23.04.2015 г., код подразделения: 500-057, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. А.И. Соколова, д.7/4, кв.8, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: nps_boss@mail.ru

Бочановский Андрей Аркадьевич

2

12. Объект анализа № 12.

Получено 06.12.2021

ДОГОВОР № SHO-36
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха

«26» 10 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010 г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ «Сельскохозяйственный» «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2277) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Маруся Роман Дитригевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Павликовский Иван Дмитриевич, дата рождения: 14.03.2003 г., место рождения: г. Москва, пол: мужской, паспорт: 4518 079084, выдан: отделом УФМС России по г.р. Москве по району Ховрино, дата выдачи: 14.04.2017, код подразделения: 770-027, адрес постоянного места жительства: г.р. Москва, ул. Дубенко, д.14, корп. 2, кв.63, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: prs_boss@mail.ru именуемый в дальнейшем «Покупатель-1», и

Гражданин РФ Павликовский Василий Дмитриевич, дата рождения: 14.03.2003 г., место рождения: г. Москва, пол: мужской, паспорт: 4518 079085, выдан: отделом УФМС России по г.р. Москве по району Ховрино, дата выдачи: 14.04.2017, код подразделения: 770-027, адрес постоянного места жительства: г.р. Москва, ул. Дубенко, д.14, корп. 2, кв.63, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: prs_boss@mail.ru, именуемый в дальнейшем «Покупатель-2», совместно именуемые «Покупатели», с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор купли-продажи земельного участка (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в общую долевую собственность Покупателей (по ½ доля в праве собственности каждому), а Покупатели обязуются принять и оплатить по договорной цене, согласованной между Сторонами:

- земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108-924, расположенный по адресу: Московская область, Шелковский р-н, севернее п. Краснознаменский, лужине р. Клязьма, на поле № 21, именуемый далее – «Объект», принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 50:14:0040108-924-50/158/2020-1 от 15 сентября 2020г.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление. Настоящим Продавец гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателям будет осуществлена государственная регистрация прекращения вышеуказанного ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и право собственности Покупателей на Объект не будет ограничено (обременено) им.

1.2. Объект передается Продавцом Покупателям по Передаточному Акту, подписанному Сторонами в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента полной оплаты Покупателями Цены Объекта.

Моментом полной оплаты Цены Объекта считается дата поступления денежных средств, указанных в п.2.1. Договора, в полном объеме на расчетный счет Продавца.

1.3. Права собственности на Объект переходят к Покупателям в момент государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

1.4. Стороны обязуются обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателям в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.



1.5. Покупатели не вправе распоряжаться (продажа, дарение, уступка, аренда, иное обременение права) приобретенными в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к ним права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. Покупатели удостоверяются качеством состава Объекта, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружив при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых им не сообщил Продавец.

1.7. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в пользовании Объектом за исключением указанных в п. 1.1. настоящего Договора, не является. На Объекте отсутствуют какие-либо здания, строения или сооружения.

Покупатели настоящим подтверждают, что Продавец сообщил им о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копии которого являются Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.8. Настоящим Покупатели подтверждают, что на момент заключения настоящего Договора Покупатели не являются и гарантируют, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будут являться владельцами инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Покупатели не являются и гарантируют, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будут являться участниками ООО УК «ЭЗМ».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. По соглашению Сторон Объект продается за денежную сумму в 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек, именуемую далее - Цена Объекта (НДС не облагается). При этом стоимость ½ доли в праве собственности на Объект для любого из Покупателей составляет 462 500 (Четыреста шестьдесят две тысячи пятсот) рублей 00 (ноль) копеек.

2.2. Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

2.3. Покупатели обязуются оплатить цену Объекта в полном объеме в следующем порядке:

- Покупатели обязуются в срок до «29» октября 2021 переписать Продавцу денежную сумму в размере 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек.

2.4. За исполнение всех обязательств по настоящему Договору, в том числе за исполнение обязательств по оплате, Покупатели отвечают солидарно (несут солидарную ответственность).

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателям в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.1.2. Передать Объект Покупателям по Передаточному Акту свободным от прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным (не ограниченным) полностью или/и в части никакими не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

3.2. Покупатели обязуются:

3.2.1. За свой счет нести все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с государственной регистрацией перехода к Покупателям права собственности на Объект (в том числе оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода к Покупателям права собственности на Объект в размере, определенном действующим законодательством РФ).

3.2.2. Принять от Продавца Объект по Передаточному Акту и подписать Передаточный Акт.

3.2.3. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателям в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.2.4. Осуществлять все расчеты по настоящему Договору в сроки и порядке, определенные настоящим Договором.

3.2.5. Предоставить Продавцу все документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателям.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения Покупателями (или одним из них) сроков проведения расчетов по оплате цены Объекта, установленных настоящим Договором, Покупатели обязаны в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Продавца выплатить последнему неустойку в размере 0,1 % (Одна десятая процента) от проценной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из Сторон Договора от государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателям, Сторона, нарушившая обязательство, обязуется оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

Под уклонением Стороны понимается случай, когда любая из сторон не предпринимает зависящих от нее действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателям в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

4.3. Стороны также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.5. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ в Балашихинском городском суде Московской области (если Покупатели являются физическими лицами) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатели являются юридическими лицами или обладают статусом индивидуального предпринимателя).

4.6. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в пяти экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по два экземпляра выдается – Продавцу, два экземпляра – Покупателю и один экземпляр для приобщения в дело правоустанавливающих документов в органе регистрации прав на территории Московской области. При этом на государственную регистрацию в орган регистрации на территории Московской области подается 4 (Четыре) экземпляра настоящего Договора, один экземпляр остается у Продавца для управленческого учета и в орган регистрации прав на территории Московской области не отдается.

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

5.3. С содержанием от. ст. 131, 167, 209, 223, 549–551, 554–557 Гражданского кодекса РФ, от. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ Стороны ознакомлены. Требования от. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. Стороны подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершать данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием стечения тяжелых для Сторон обстоятельств.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения Сторонами всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из Сторон обязуется информировать другую Сторону о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями от. ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписавшим настоящим Договором Покупатели дают свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщенных при заключении настоящего Договора (в том числе

3

фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес исполнения договора, контактный телефон, контактная электронная почта), с правом осуществления действий (операций) с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обработку персональных данных с помощью автоматизированных систем, посредством включения их в электронные базы данных, а также неавтоматизированным способом, на бумажном носителе, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.

5.9. Приложениями к настоящему Договору и его неотъемлемой частью являются:

- Приложение № 1 «Градостроительный план».

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (дочерняя на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2016г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФНС РФ России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проспектируемый, д.62-А, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 407038106000000001980 в Банк ТПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 301018102000000000823, в лице Генерального директора Марусева Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Марусев Роман Дмитриевич
Генеральный директор
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»

Покупатель-1: Гражданин РФ Павловский Иван Дмитриевич, дата рождения: 14.03.2003г., место рождения: г. Москва, пол: мужской, паспорт: 4518 079084, выдан: отделом УФМС России по району Ховрино, дата выдачи: 14.04.2017, код подразделения: 770-027, адрес постоянного места жительства: г. Москва, ул.Дыбенко, д.14, корп. 2, кв.63, адрес электронной почты для направления документов, в том числе денежных чеков: prs_boss@mail.ru

Иван Дмитриевич Павловский
Павловский Иван Дмитриевич

Покупатель-2: Гражданин РФ Павловский Василий Дмитриевич, дата рождения: 14.03.2003г., место рождения: г. Москва, пол: мужской, паспорт: 4518 079085, выдан: отделом УФМС России по г.Москве по району Ховрино, дата выдачи: 14.04.2017, код подразделения: 770-027, адрес постоянного места жительства: г. Москва, ул.Дыбенко, д.14, корп. 2, кв.63, адрес электронной почты для направления документов, в том числе денежных чеков: prs_boss@mail.ru

Василий Дмитриевич Павловский
Павловский Василий Дмитриевич

4

Градостроительный план земельного участка №
Р Ф - 5 0 - 3 - 6 6 - 0 0 - 0 0 - 2 0 2 0 - 4 6 3 8 6

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании
 заявления ООО УК "Резерв Эссет Менеджмент"

от 01 октября 2020 г. № Р001-294421857-39174035
 (прошита заявка правообладателя земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 11 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием Ф.И.О. заявителя — физического лица, либо расписки заявителя и полномочие заявителя — юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка
 Московская область
 (субъект Российской Федерации)
 городской округ Щелково
 (муниципальный район или городской округ)

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):
 (по плану)

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	489065.66	2216003.26
2	489061.37	2216022.07
3	489056.04	2216016.60
4	489040.30	2215997.80

Кадастровый номер земельного участка
 (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории

50:14-0040108:924
 500 кв. м

Площадь земельного участка

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

Объекты капитального строительства отсутствуют

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)

Проект планировки территории не утвержден

Р0-50-3-66-00-2020-46386 Лист 1 из 15

Обозначение (номер) характерной точки

Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости

X	Y
-	-

Реализован проект планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории

Документация по планировке территории не утверждена
 (указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждена проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

Градостроительный план подготовлен

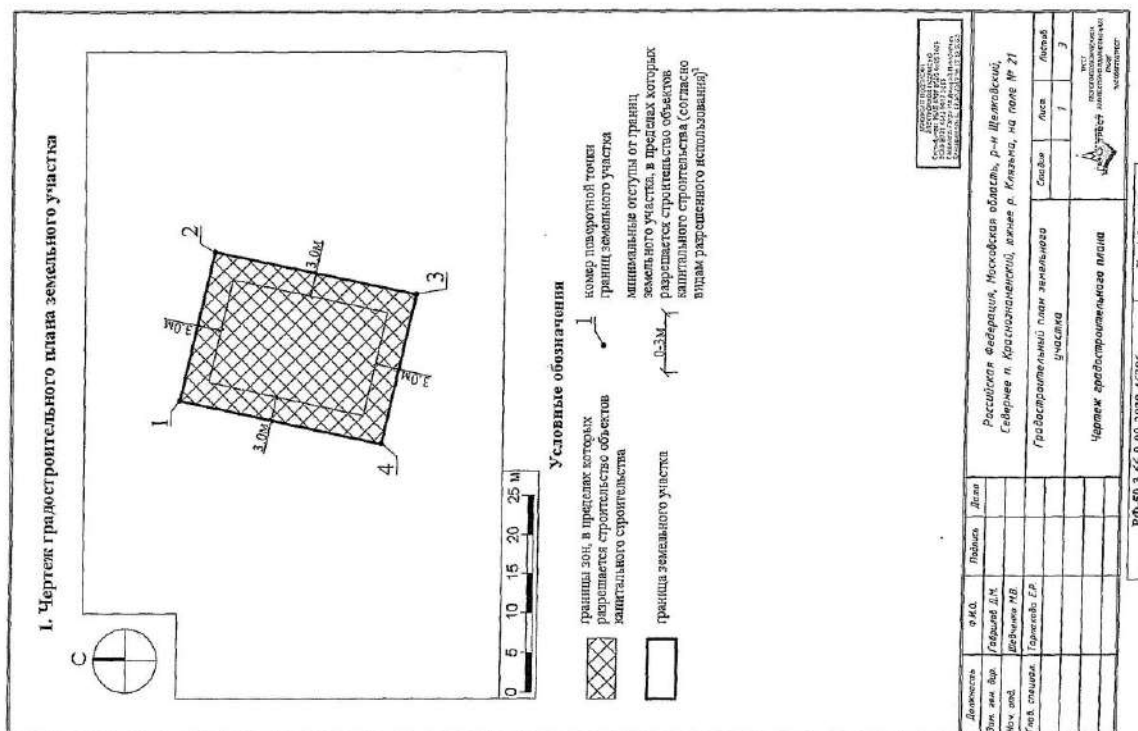
Комитетом по архитектуре и градостроительству Московской области
 (Ф.И.О., должность уполномоченного лица, наименование органа)

М.П. _____ / Кишчева И.Ю.
 (подпись) (инициалы фамилия)

Дата выдачи 13.10.2020 (ДД.ММ.ГГ.)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 4791D20200010003DA37
 Владелец: Кишчева Ирина Юрьевна
 Действителен с: 27.11.2019 по 27.11.2020

Р0-50-3-66-00-2020-46386 Лист 2 из 15



1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

Площадь земельного участка 500 кв. м.

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан при отсутствии топографической съемки.
2. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан в октябре 2020 года ГБУ МО "Мособлгазстрой".
3. При проектировании объектов капитального строительства необходимо учитывать охраняемые зоны инженерных коммуникаций, в том числе подземных (при наличии). Внес инженерных коммуникаций возможен по ТУ эксплуатирующих организаций. При наличии охраняемых зон ЛЭП и/или иных электрических сетей размещение зданий, строений, сооружений возможно при получении письменного решения о согласовании сетей организаций.
4. Объекты капитального строительства размещать с учетом возможного негативного воздействия планируемого объекта на прилегающие территории, а также с учетом возможного негативного воздействия объектов, расположенных на прилегающих территориях, на планируемый объект.
5. Точка подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям тепло-, водоснабжения и водоотведения согласно информации о технических условиях эксплуатации организаций.
6. Подготовка проектной документации осуществлять в соответствии с требованиями законодательства на основании результатов инженерных изысканий.
7. Архитектурно-градостроительный облик объекта(ов) капитального строительства подлежит согласованию в случаях, установленных положениями, утвержденными постановлением Правительства Московской области от 27.12.2019 г. № 1042/39. Виды объектов капитального строительства, указанные в п. 7 положения, рассмотрению не подлежат.
8. Пролетировать стоянки автотранспорта на расчетное число машиномест в соответствии с действующими нормативами.
9. Проектирование выполняется в соответствии с законодательством Российской Федерации от 21.02.1992 г. № 2395-1 "О исдрах".
10. Проектирование и проведение земляных, строительных, монтажных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) должны проводиться в соответствии со статьей 30 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".
11. Проектирование и строительство выполняются в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления", Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды", Приказа Федеральной службы по надзору в сфере природопользования от 22.05.2017 № 242 "Об утверждении Федерального классификационного каталога отходов", Постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию".
12. Проектирование выполняется в соответствии со ст. 27 Правил землепользования и застройки территории.

Таблица 1: Данные о документе

Документ	Ф.И.О.	Подпись	Дата
Экз. на выд.	Григорьев Д.М.		
Мас. код	Шифров К.В.		
Год. отмена	Григорьев Е.Р.		

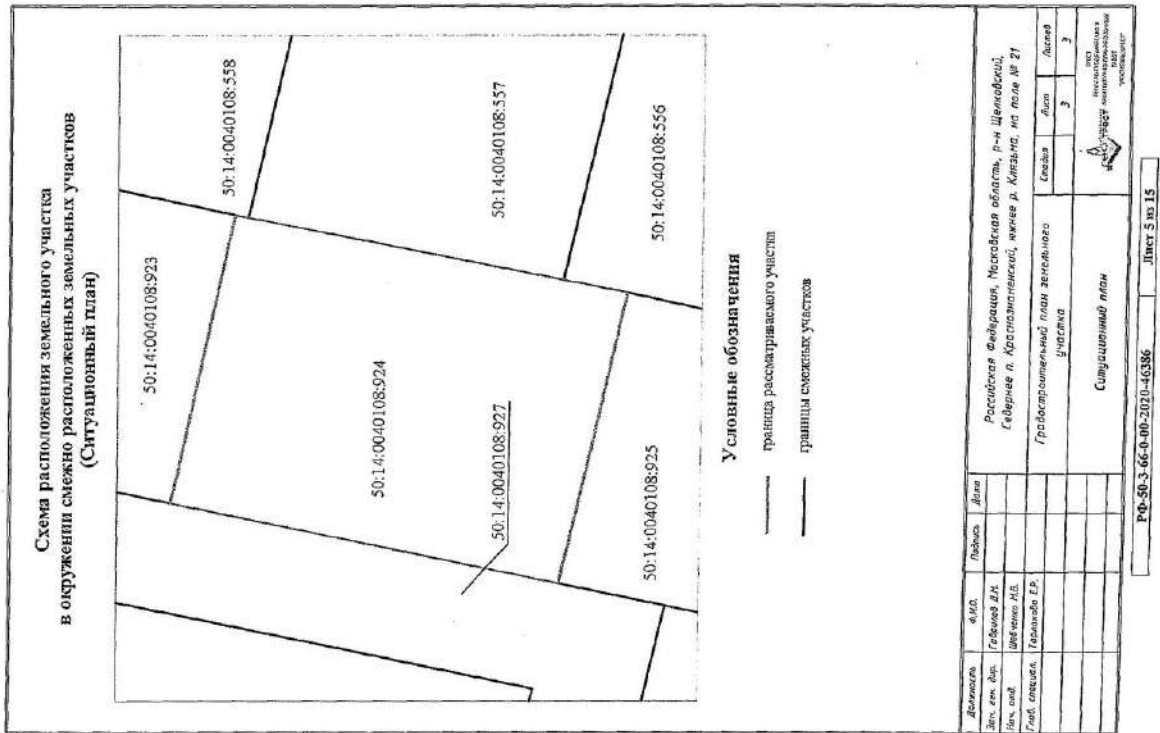
Таблица 2: Данные о земельном участке

Содерж.	Лист	Листов
Градостроительный план земельного участка	2	3

Таблица 3: Данные о чертеже градостроительного плана

Чертеж градостроительного плана	Лист	Листов
Чертеж градостроительного плана	2	3

Р-0-50-3-66-0-00-2020-46386 Лист 4 из 15



2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-2 - зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами. Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами Ж-2 предназначена для обеспечения формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов и блокированных жилых домов. В состав зоны Ж-2 могут входить территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

Установлен градостроительный регламент.

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего в соответствии с федеральными законами порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области утверждены решением Совета депутатов Щелковского муниципального района Московской области от 26.12.2017 г. № 669/08-172-НПА "Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области".

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка основные виды разрешенного использования земельного участка:

- для индивидуального жилищного строительства 2.1;
- для ведения личного подсобного хозяйства 2.2;
- блокированная жилая застройка 2.3;
- коммунальное обслуживание 3.1;
- бытовое обслуживание 3.3;
- административно-политическое обслуживание 3.4.1;
- дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1;
- культурное развитие 3.6;
- религиозное использование 3.7;
- административное ветеринарное обслуживание 3.10.1;
- деловое управление 4.1;
- спорт 5.1;
- обеспечение внутреннего правопорядка 8.3;
- историко-культурная деятельность 9.3;
- земельные участки (территории) общего пользования 12.0;

условно разрешенные виды использования земельного участка:

- стационарное медицинское обслуживание 3.4.2;
- среднее и высшее профессиональное образование 3.5.2;
- общественное управление 3.8;
- обеспечение научной деятельности 3.9;
- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1;
- рынки 4.3;
- библиотечная и страховая деятельность 4.5;
- обеспечение автотранспорта 4.9;

Р.О-50-3-66-0-00-2020-46386 Лист 6 из 15

<ul style="list-style-type: none"> • ведение садоводства 13.2; • ведение дачного хозяйства 13.3; • социальное обслуживание 3.2; • магазины 4.4; • общественное питание 4.6; • гостиничное обслуживание 4.7; • ведение оздоровительства 13.1; • спорт 6.8; • объекты гражданского назначения 2.7.1; • вспомогательные виды использования земельного участка; • обслуживание жилой застройки 2.7; • обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1; • банковская и страховая деятельность 4.5; • спорт 6.8; • обеспечение внутреннего правопорядка 8.3. 	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

РФ-50-3-66-0-00-2020-46386 Лист 7 из 15

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м ² или га					
-	-	-	-	3(-) ²	-	-	-

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	400	4 000	40%	3
2.	Для ведения личного подсобного хозяйства	2.2	400	5 000	40%	3
3.	Блокированная жилая застройка	2.3	200	3 000	1 эт. – 59,0% 2 эт. – 50,8% 3 эт. – 44,1%	0
4.	Коммунальное обслуживание	3.1	30	100 000	75%	3
5.	Бытовое обслуживание	3.3	200	100 000	60%	3
6.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	5 000	1 000 000	60%	3
7.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Не подлежат установлению			3
8.	Культурное развитие	3.6	1 000	100 000	50%	3
9.	Религиозное использование	3.7	1 000	100 000	50%	3

РФ-50-3-66-0-00-2020-46386

Лист 8 из 15

10.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	1 000	10 000	60%	3
11.	Дезовое управление	4.1	1 000	100 000	55%	3
12.	Спорт	5.1	1 000	100 000	75%	3
13.	Обеспечение общественного порядка	8.3	Не подлежит установлению			
14.	Историко-культурная деятельность	9.3	Не распространяется			
15.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (ка. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества наземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	10 000	1 000 000	50%	3
2.	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	5 000	100 000	60%	3
3.	Общественное управление	3.8	1 000	100 000	60%	3
4.	Обеспечение научной деятельности	3.9	2 500	100 000	60%	3
5.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	500	10 000	60%	3
6.	Рынки	4.3	1 500	50 000	45%	3
7.	Банковская и страховая деятельность	4.5	1 000	10 000	60%	3
8.	Обслуживание автотранспорта	4.9	1 000	20 000	75%	3
9.	Ведение садоводства	13.2	600	1 500	40%	3
10.	Ведение дачного хозяйства	13.3	600	2 500	40%	3
11.	Социальное обслуживание	3.2	500	100 000	60%	3
12.	Магазины	4.4	500	10 000	50%	3
13.	Общественное питание	4.6	500	10 000	50%	3
14.	Гостиничное обслуживание	4.7	1 000	100 000	1 эт. - 60% 2 эт. - 50% 3 эт. - 45%	3
15.	Ведение огородничества	13.1	400	1 000	0%	Не подлежит установлению
16.	Связь	6.8	Не подлежит установлению			
17.	Объекты гаражного назначения	2.7.1	50(15)*	20 000(50)*	75(100)%	3(0)*

* (Существующие объекты гаражного назначения, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, имеющие одну или более общих стен с другими объектами гаражного назначения, предназначенными для хранения личного автотранспорта граждан)

РФ-50-3-66-0-00-2020-46386

Лист 9 из 15

Вспомогательные виды разрешенного использования

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентичными с соответствующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.

Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории участков зоны – V.

Иные показатели по параметрам застройки зоны Ж-2: территории объектов обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.

Не допускается размещение вспомогательных строений (за исключением гаража) перед основным строением со стороны улиц и проездов.

РФ-50-3-66-0-00-2020-46386

Лист 10 из 15

2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.1 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка	Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	-

РФ-50-3-66-0-00-2020-46386

Лист 11 из 15

2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории	Реквизиты утвержденной документации по планировке территории	Зонирование особо охраняемой природной территории (нет)							
			Функциональная зона	Виды разрешенного использования земельного участка		Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
				Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

РФ-50-3-66-0-00-2020-46386

Лист 12 из 15

при наличии письменного согласования с территориальным управлением Федерального агентства по рыболовству.⁴

Земельный участок полностью расположен в пределах природоохранных территорий агроландшафтов: Чкаловский, Черное.* Согласно размещению объектов капитального строительства в соответствии с действующими законодательствами.⁵

6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:

Наименование зоны с особыми условиями использования территорий с указанием области, в отношении которой установлен такой зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости			
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y	
1	2	3	4	
Водооградная зона реки Клязьма	-	-	-	-
Природооградная территория парковой Чкаловский	-	-	-	-
Природооградная территория парковой Черное	-	-	-	-

7. Информация о границах публичных сервитутов

Информация отсутствует

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости
X	Y
-	-

8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок

Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 г. № 738/пр "Об утверждении видов элементов планировочной структуры". Городской округ Щелково, 50:14:0040108

9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа

Информация о технических условиях см. приложение

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории

Закон Московской области от 30.12.2014 г. № 19/2014-ОЗ "О регулировании дополнительных вопросов в сфере благоустройства в Московской области."

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

3.1. Объекты капитального строительства

№	Не имеется		Не имеется	
	(ссылка на чертёж(и) градостроительного плана)	(наименование объекта капитального строительства, этажность, заселенность, общая площадь, площадь застройки)		
инжендеризационный или кадастровый номер				

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

№	Информация отсутствует		Информация отсутствует	
	(ссылка на чертёж(и) градостроительного плана)	(наименование объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)		
Информация отсутствует				

4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной территориальной и расчетных показателях максимально допустимого уровня земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории:

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории

Объекты коммунальной инфраструктуры		Объекты транспортной инфраструктуры		Объекты социальной инфраструктуры	
Наименование объекта	Расчетный показатель	Наименование объекта	Расчетный показатель	Наименование объекта	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6
-	-	-	-	-	-

Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности

Наименование объекта	Расчетный показатель	Наименование объекта	Расчетный показатель	Наименование объекта	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6
-	-	-	-	-	-

5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий

Земельный участок полностью расположен в водоохранной зоне реки Клязьма.³ Строительство, реконструкция объектов капитального строительства допускается

Приложения

11. Информация о красных линиях:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

1 - Превыша земляем, находящаяся в границах территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области, утвержденной Советом депутатов Щелковского муниципального района Московской области от 24.12.2017 г. № 66/083-17/5-17/14. Об утверждении Превыша земляем, находящаяся в границах территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области".

2 - Превыша земель, принадлежащих к государственной собственности Московской области.

3 - Выделены из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости от 02.10.2020 г. № КУИИ-002/2020-7470573.

4 - Ст. 50 Федерального закона от 20.12.2004 г. № 166-ФЗ "О республике и о составе бюджетных ресурсов".

5 - Федеральный закон Российской Федерации от 01.07.2017 г. № 135-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования придорожной территории в санитарно-защитной зоне".

* - Приведены в информационном листе, прилагаемом к плану территории.

Р-0-50.3-66-0-00-2020-46386

Лист 15 из 15



МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЩЕЛКОВО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ЦЕНТРОВЫСКИЙ ВОДОКАНАЛ»
(МУП «МЕЖРАЙОННЫЙ ЦЕНТРОВЫСКИЙ ВОДОКАНАЛ»)

Юридический почтовый адрес: ул. Спарская, д.1, г. Щелково, Московская область, 141101
Тел.: (495) 366-94-63, факс: (495) 366-94-62; e-mail: info@shchvk.ru, http://www.shchvk.ru
ОКПО 48303671, ОГРН 10250065306569, ИНН/КПП 5050025306/505001001.

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

Заявитель (технического заказчика) обязана возмещать стоимость в связи с извлечением из него объектов

ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	
Тип сети	Жилой индивидуальный
Номер ТУ	1465-000
Дата выдачи ТУ в РСО	05.10.2009
Срок действия ТУ	1 год
Срок пользования объектом капитального строительства	18 месяцев с момента завершения договора
Владельцы РСО	МУП «Межрайонный Щелковский Водоканал»
ИНН РСО	5050025306
Адрес РСО	141101 МО, г. Щелково, ул. Спарская, д.1
ИНФОРМАЦИЯ О ЗАЯВКЕ	
Дата заявки	01.10.2009
Номер заявки	17229016715
Номер заявления	Р001-394431857-39174033
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ	
Кадастровый номер земельного участка	50:14/0040108/034
Адрес земельного участка	Росийская Федерация, Московская обл., Щелковский г.п.
Назначение объекта	Для ведения личного подсобного хозяйства
ИНФОРМАЦИЯ ПО ПОДКЛЮЧЕНИЮ ОБЪЕКТА	
Владельцы объекта	по границе ЗУ
Место подключения	1
Информация о подключении к объекту в соответствии с требованиями (включая информацию о наличии объектов для подключения к объекту)	Информация о подключении к объекту в соответствии с требованиями (включая информацию о наличии объектов для подключения к объекту)
Информация о наличии объектов для подключения к объекту	Информация о наличии объектов для подключения к объекту
Примечание	
Решение КИТ МО от 27.11.2019 №354-Р	

- Данные технические условия не являются основанием для технического присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, распределения энергии и проектирования.
- В течение 1 (одного) года с даты получения технических условий правообладатель земельного участка обязан оплатить затраты на подключение к объекту и оформление документов в соответствии с требованиями, изложенными в технических условиях присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения по условиям подключения к объекту.
- В случае неисполнения заявителем обязательств по оплате, выданных в соответствии с условиями, изложенными в технических условиях, может быть признан отказ от подключения к объекту в соответствии со статьями 7.19 и 7.20 КоАП РФ.

Заявитель (технического заказчика) обязана возмещать стоимость в связи с извлечением из него объектов

Дедукина Е.А.
Нач.к. УРП

И.А.Г. Минин



МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЩЕЛКОВО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ЦЕНТРОВЫСКИЙ ВОДОКАНАЛ»
(МУП «МЕЖРАЙОННЫЙ ЦЕНТРОВЫСКИЙ ВОДОКАНАЛ»)

Юридический почтовый адрес: ул. Спарская, д.1, г. Щелково, Московская область, 141101
Тел.: (495) 366-94-63, факс: (495) 366-94-62; e-mail: info@shchvk.ru, http://www.shchvk.ru
ОКПО 48303671, ОГРН 10250065306569, ИНН/КПП 5050025306/505001001.

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

Заявитель (технического заказчика) обязана возмещать стоимость в связи с извлечением из него объектов

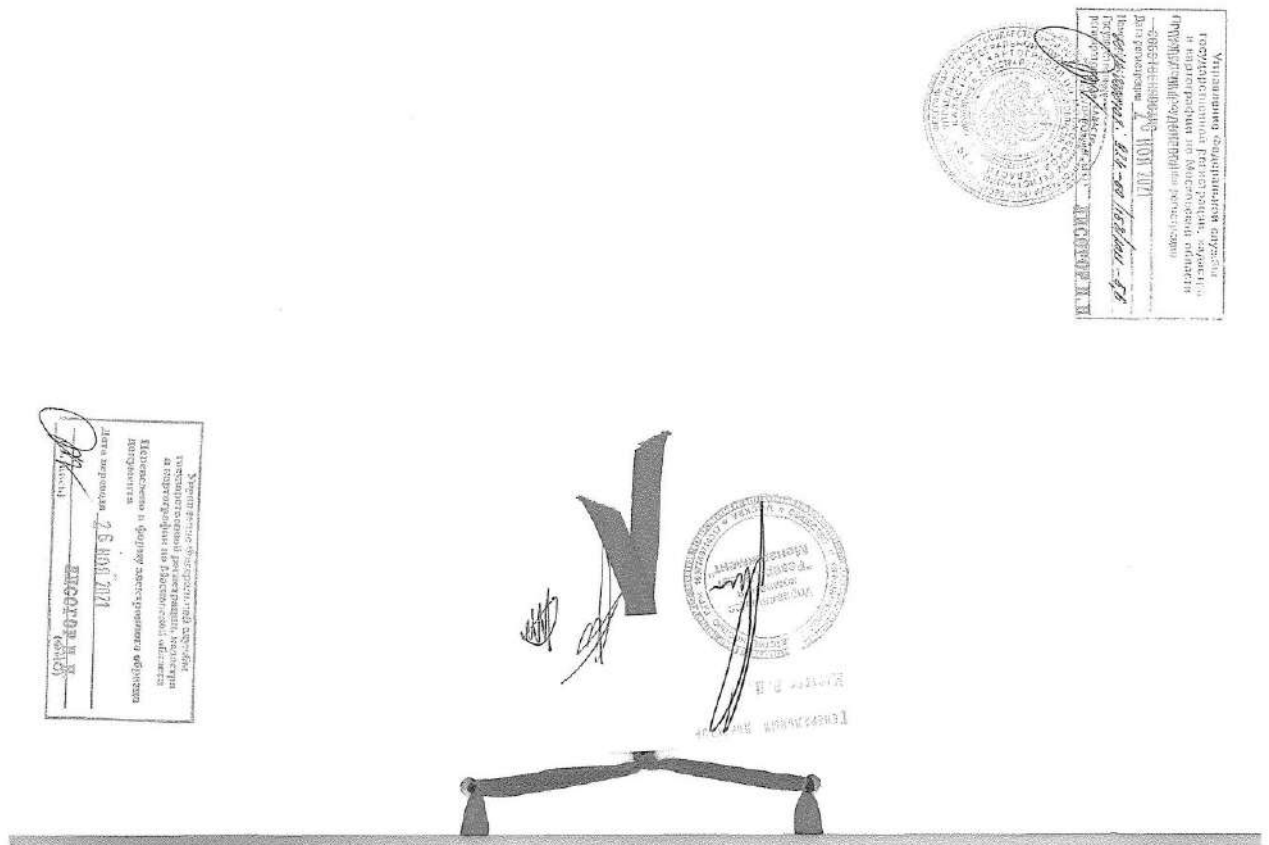
ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	
Тип сети	Жилой индивидуальный
Номер ТУ	1465-000
Дата выдачи ТУ в РСО	05.10.2009
Срок действия ТУ	1 год
Срок пользования объектом капитального строительства	18 месяцев с момента завершения договора
Владельцы РСО	МУП «Межрайонный Щелковский Водоканал»
ИНН РСО	5050025306
Адрес РСО	141101 МО, г. Щелково, ул. Спарская, д.1
ИНФОРМАЦИЯ О ЗАЯВКЕ	
Дата заявки	01.10.2009
Номер заявки	17229016715
Номер заявления	Р001-394431857-39174033
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ	
Кадастровый номер земельного участка	50:14/0040108/034
Адрес земельного участка	Росийская Федерация, Московская обл., Щелковский г.п.
Назначение объекта	Для ведения личного подсобного хозяйства
ИНФОРМАЦИЯ ПО ПОДКЛЮЧЕНИЮ ОБЪЕКТА	
Владельцы объекта	по границе ЗУ
Место подключения	1
Информация о подключении к объекту в соответствии с требованиями (включая информацию о наличии объектов для подключения к объекту)	Информация о подключении к объекту в соответствии с требованиями (включая информацию о наличии объектов для подключения к объекту)
Информация о наличии объектов для подключения к объекту	Информация о наличии объектов для подключения к объекту
Примечание	
Решение КИТ МО от 27.11.2019 №354-Р	

- Данные технические условия не являются основанием для технического присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, распределения энергии и проектирования.
- В течение 1 (одного) года с даты получения технических условий правообладатель земельного участка обязан оплатить затраты на подключение к объекту и оформление документов в соответствии с требованиями, изложенными в технических условиях присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения по условиям подключения к объекту.
- В случае неисполнения заявителем обязательств по оплате, выданных в соответствии с условиями, изложенными в технических условиях, может быть признан отказ от подключения к объекту в соответствии со статьями 7.19 и 7.20 КоАП РФ.

Заявитель (технического заказчика) обязана возмещать стоимость в связи с извлечением из него объектов

Дедукина Е.А.
Нач.к. УРП

И.А.Г. Минин



Получено 28.12.2021

ДОГОВОР № SNO-33
КУПИЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха

«ЗО» 11 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Резерв Эссет Менеджмент» (далее – Общество), лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-0000-00700 от 18 февраля 2010г., выдана Центральным банком РФ) Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом неактивных инвестиций «С.С.Скользящее» (Правила доверительного управления ЗПИФ неактивных инвестиций «С.С.Скользящее», зарегистрированное ФОФР России 06 декабря 2011 года № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», являющегося в дальнейшем «Продолжением», в лице Генерального директора Марукава Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Тетеренко Эриг Эвсевич, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Ярославль, действующий на основании: Устава, с одной стороны, и Положения, действующего на основании: Устава, с другой стороны.

Пол: мужской; паспорт: 4620 915920, выдан: ГУ МВД России по Московской области, код подразделения: 500-162, дата выдачи: 08.12.20 г., код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Соколовская, д.13/а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе денежных чеков: 9265952830@mail.ru (имеющийся в дальнейшем «Получатель», с другой стороны).

далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор купли - продажи земельного участка (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель, обязуется принять и оплатить, по договорной цене, согласованной между Сторонами:

- земельный участок, категория земель – «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования – «для ведения личного подсобного хозяйства площадью 50 кв.м.—63, кв.м.» с кадастровый номер: 50:14-0040108-909, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский район, с/поселение п. Краснознаменский, координат р. Калужия, на поле № 21; именуемый далее – «Объект», являющийся объектом недвижимости фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ресурс Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 15 сентября 2020г.

[illegible]

1.2. Объект передается Продавцом Покупателю по Передаточному Акту, подписываемому Сторонами в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента полной оплаты Покупателем Цены Объекта.

Моментом полной оплаты цены Объекта считается дата поступления денежных средств, указанных в п.2.1. Договора, в полном объеме на расчетный счет Продавца.

1.3. Право собственности на Объект переходит к Покупателю в момент государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

1.4. Стороны обязуются обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 0 (Десять) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

1.5. Покупатель, не вправе распоряжаться (продажа, дарение, услуга, аренда, иное обременение права) приобретаемым в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. Покупатель удовлетворен качеством Объекта, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил Продавец.

1.7. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен не

10

указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находясь под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в пользовании Объектом не имеется. На Объекте отсутствуют какие-либо здания, строения или сооружения.

Покупатель настоящим подтверждает, что Продавец сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копии которого является Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.8. Настоящим Покупатель подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда «СберСамостоятельный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Резерв Сэст Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться членом Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Резерв Сэст Менеджмент» и членом Общества с ограниченной ответственностью ООО УК «СЭМ».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. По соглашению Сторон Объект продается за денежную сумму в размере 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек, именуемую далее - Цена Объекта (НДС не облагается). Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

2.2. Покупатель обязуется оплатить цену Объекта в полном объеме в следующем порядке:

Покупатель обязуется в срок до «30» ноября 2021 г. перечислить Продавцу денежную сумму в размере **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек.**

2.3. Оплата Цены Объекта осуществляется путем перечисления в безналичном порядке денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 6 Договора.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десять) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.1.2. Передать Объект Покупателю по Передаточному Акту свободным от прав третьих лиц, не обремененным и не подпадающим на ограничение в правах собственности (не ограниченном) полностью и/или в части никакими не установленными в настоящем Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не находящихся.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. За свой счет нести все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с государственной регистрацией перехода к Покупателю права собственности на Объект (в том числе оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода к Покупателю права собственности на Объект в размере, определяемом действующим законодательством РФ).

3.2.2. Принять от Продавца Объект по Передаточному Акту и подписать Передаточный Акт.

3.2.3. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десять) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.2.4. Осуществлять все расчеты по настоящему Договору в сроки и порядке, определенные настоящим Договором.

3.2.5. Предоставить Продавцу все документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации перехода права собственности на Объект Покупателю.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения Покупателем сроков проведения расчетов по оплате цены Объекта, установленным настоящим Договором, Покупатель обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Продавца выплатить последнему неустойку в размере 0,1 % (Она десятая процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из Сторон Договора от государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю, Сторона, нарушившая обязательство, обязуется выплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

Под усмотрением Стороны понимается случай, когда любая из сторон не предпринимает зависящих от нее действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня следующего за

10

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Пресня Просторный 4062-4, дом 6, стреление 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001/ОГРН 1097746714317, р/сч 407018106000000001980 в Банк ГТБ (АО), БИК 044524823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Маруся Роман Дмитриевича, действующего на основании Устава.

Маруся Роман Дмитриевич

Покупатель: Гражданин РФ Тетеряченко Эрий Эринович, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 915920, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 08.12.20 г., код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Соколовская, д.13а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 9265952850@mail.ru.

Тетеряченко Эрий Эринович

моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

4.3. Стороны также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение иных обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.5. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ в Арбитражном городском суде Московской области (если Покупатель является физическим лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом или обладает статусом индивидуального предпринимателя).

4.6. ООО УК «ЭЗМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договору, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по два экземпляра для Продавца, один экземпляр для Покупателя и один – для органа регистрации прав на территории Московской области.

При этом на государственную регистрацию в орган регистрации прав на территории Московской области подается 3 (три) экземпляра настоящего Договора. Один экземпляр настоящего Договора остается у Продавца для управленческого учета и в орган регистрации прав на территории Московской области не сдается.

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549–551, 554–557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Семейного кодекса РФ Стороны ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. Стороны подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием стечения тяжелых для Сторон обстоятельств.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения Сторонами всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из Сторон обязуется информировать другую Сторону о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписавшим настоящим Договором Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщенных при заключении настоящего Договора (в том числе фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес исполнения договора, контактный телефон, контактная электронная почта), с правом осуществления действий (операций) с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обработку персональных данных с помощью автоматизированных систем, посредством включения их в электронные базы данных, а также неавтоматизированным способом, на бумажном носителе, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.

5.9. Приложениями к настоящему Договору и его неотъемлемой частью являются:

3 Приложение № 1 «Градостроительный план».

Градостроительный план земельного участка №

РФ - 50 - 3 - 66 - 00 - 00 - 00 - 2020 - 46243

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления ООО УК "Резерв Эссет Менеджмент"

от 30 сентября 2020 г. № Р001-2944218937-39145998

(реализация права собственности на земельный участок, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием Ф.И.О. заявителя - физического лица, либо реализации заявления и выполнения обязательств - юридического лица о выделении градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка

Московская область

(субъект Российской Федерации)

городской округ Щелково

(муниципальный район или городской округ)

(населен)

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

Область (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости
1	X 489053.92 Y 2215954.41
2	X 489068.72 Y 2215977.18
3	X 489067.90 Y 2215972.57
4	X 489073.07 Y 2215949.65

Кадастровый номер земельного участка

(при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3

Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого

земельного участка на основании

утвержденных проекта межевания

территории и (или) схемы расположения

земельного участка или земельных

участков на кадастровом плане

территории

Площадь земельного участка

50:14:09:0108:909

500 кв. м

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального

строительства

Объекты капитального строительства отсутствуют

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального

строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при

наличии)

Проект планировки территории не утвержден

Область (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости
X	Y

Реализация проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории

Документация на планировку территории не утверждена

(исключается в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

Градостроительный план подготовлен

Комитетом по архитектуре и градостроительству Московской области

(Ф.И.О., должность уполномоченного лица, наименование органа)

М.П.

(подпись)

Кушелева И.Ю.

(расшифровка подписи)

Дата выдачи

12.10.2020

(ДД.ММ.ГГ.)

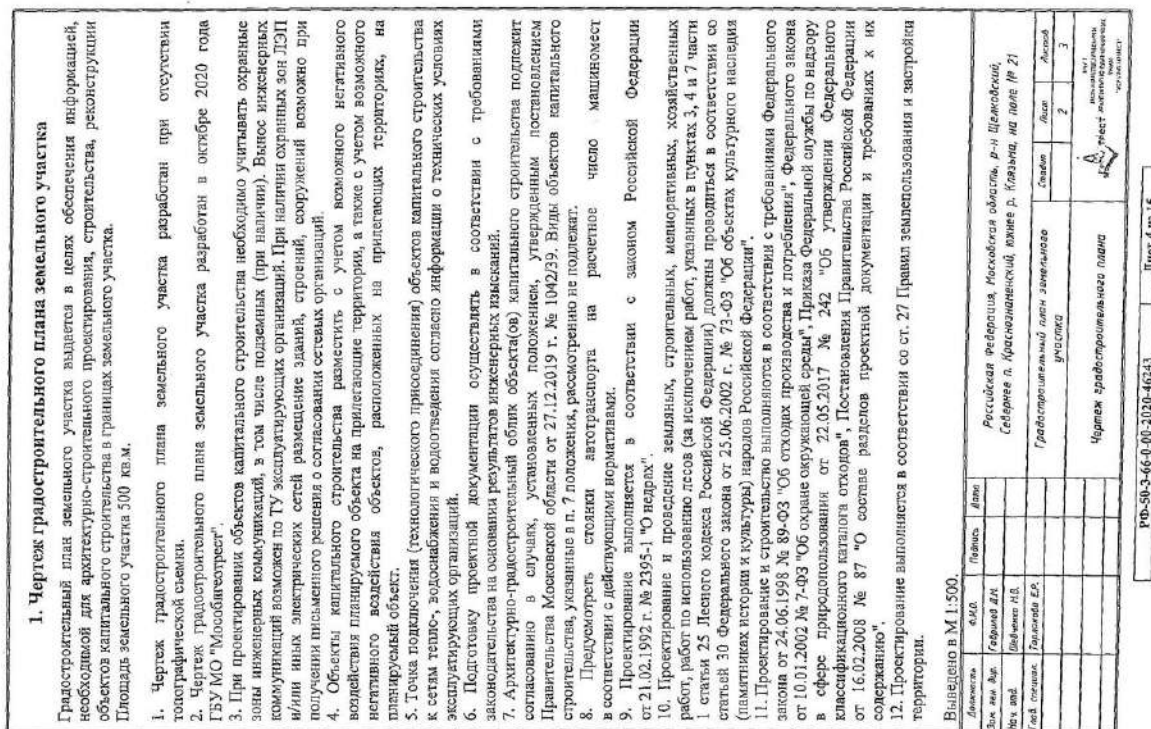
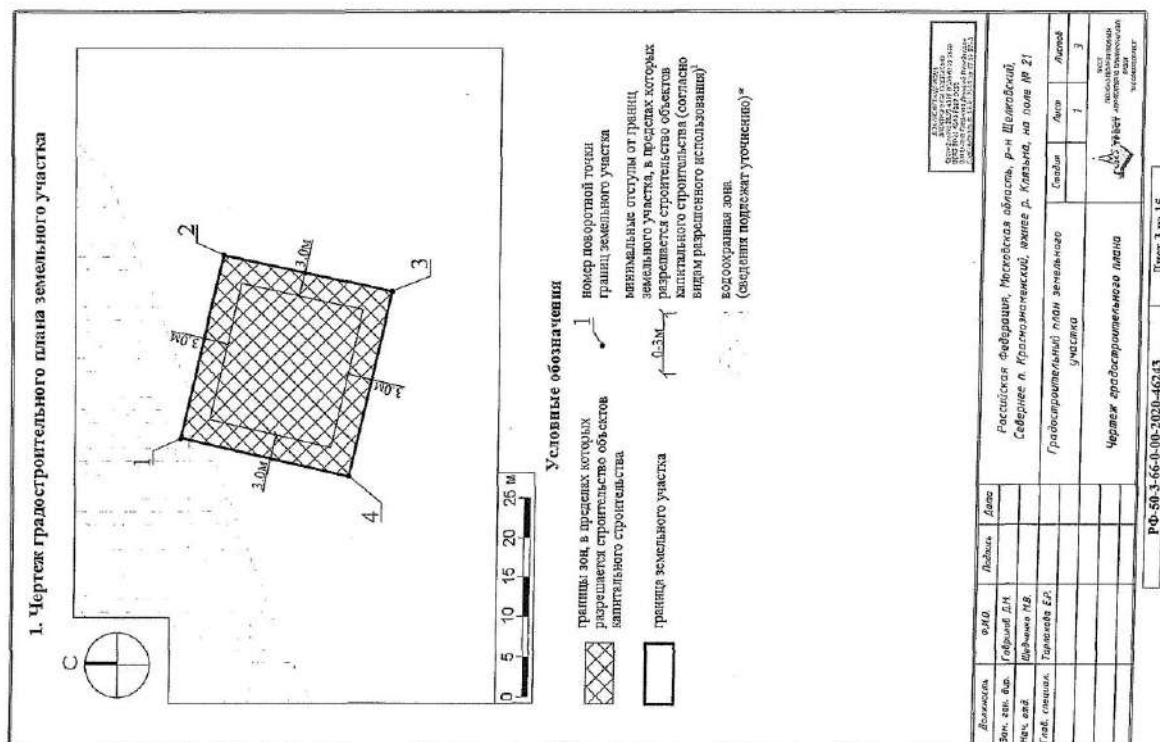


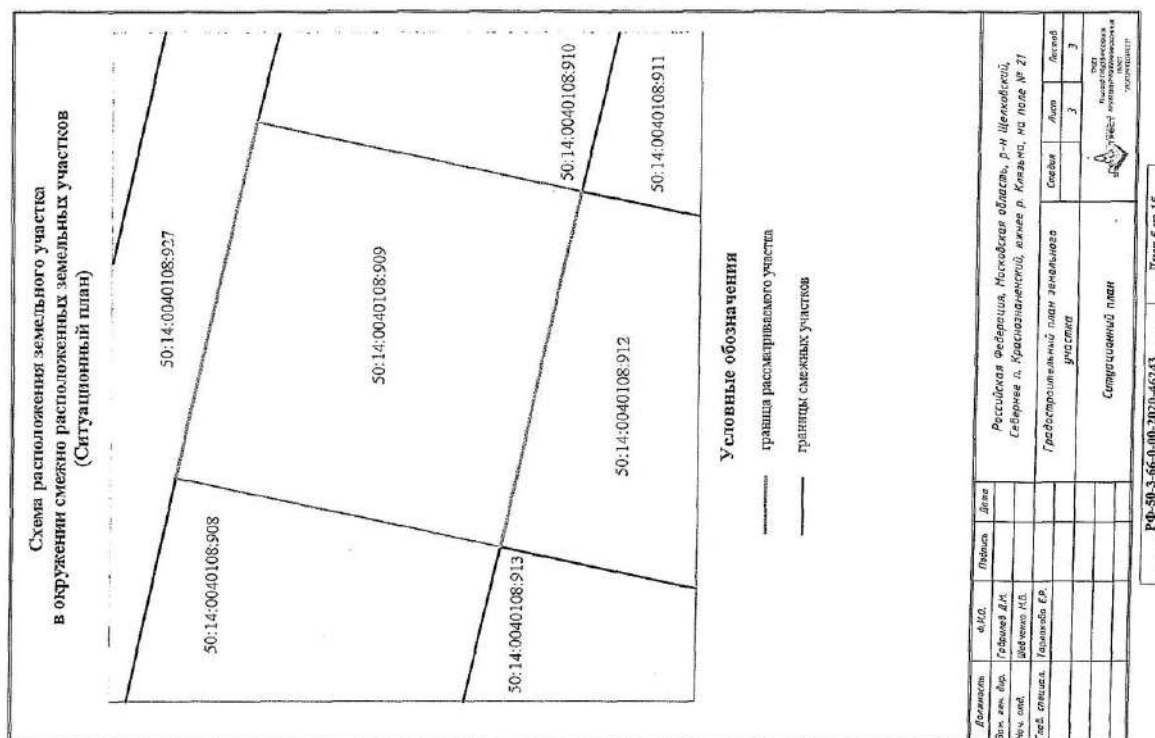
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 4791D20200010003DA37

Владелец: Кушелева Ирина Юрьевна

Действителен с: 27.11.2019 по 27.11.2020





2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Земельный участок расположен в **территориальной зоне: Ж-2 - зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами**. Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами Ж-2 предназначена для обеспечения формирования жилых районов на отдельно стоящих индивидуальных жилых домах и блокированных жилых домов. В состав зоны Ж-2 могут включаться территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

Установлен градостроительный регламент.

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определенного в соответствии с федеральными законами порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелковского Щелковского муниципального района Московской области утверждены решением Совета депутатов Щелковского муниципального района Московской области от 26.12.2017 г. № 669/68-172-НПА "Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелковского муниципального района Московской области".

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка основные виды разрешенного использования земельного участка:

- для индивидуального жилищного строительства 2.1;
 - для ведения личного подсобного хозяйства 2.2;
 - блокированная жилая застройка 2.3;
 - коммунальное обслуживание 3.1;
 - вывозное обслуживание 3.3;
 - амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1;
 - дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1;
 - культурное развлекание 3.6;
 - религиозное использование 3.7;
 - амбулаторное ветеринарное обслуживание 3.10.1;
 - деловое управление 4.1;
 - спорт 5.1;
 - обеспечение внутреннего правопорядка 8.3;
 - историко-культурная деятельность 9.3;
 - земельные участки (территории) общего пользования 12.0;
- Условно разрешенные виды использования земельного участка:
- стационарное медицинское обслуживание 3.4.2;
 - среднее и высшее профессиональное образование 3.5.2;
 - общественное управление 3.8;
 - обеспечение научной деятельности 3.9;
- 3.9.1:
- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях
 - ртутки 4.3;
 - биотехническая и структурная деятельность 4.5;
 - обслуживание автомобильной 4.9;

<ul style="list-style-type: none"> • ведение садоводства 13.2; • ведение дачного хозяйства 13.3; • социальное обслуживание 3.2; • мажориты 4.4; • общественное питание 4.6; • гостиничное обслуживание 4.7; • ведение охотничьих 13.1; • связь 6.8; • объекты жилищного назначения 2.7.1; • вспомогательные виды использования земельного участка: • обслуживание жилой застройки 2.7; • обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1; • банковская и страховая деятельность 4.5; • связь 6.8; • обеспечение внутреннего правоохрана д.3. 	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

РФ-50-3-66-0-00-2020-46243
Лист 7 из 15

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м² или га					
-	-	-	-	3(-)²	-	-	-

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	400	4 000	40%	3
2.	Для ведения личного подсобного хозяйства	2.2	400	5 000	40%	3
3.	Блокированная жилая застройка	2.3	300	3 000	1 эт. – 59,0% 2 эт. – 50,8% 3 эт. – 44,1%	0
4.	Коммунальное обслуживание	3.1	30	100 000	75%	3
5.	Бытовое обслуживание	3.3	200	100 000	60%	3
6.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	5 000	1 000 000	60%	3
7.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Не подлежат установлению			3
8.	Культурное развитие	3.6	1 000	100 000	50%	3
9.	Религиозное использование	3.7	1 000	100 000	50%	3

РФ-50-3-66-0-00-2020-46243

Лист 8 из 15

10.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	1 000	10 000	60%	3
11.	Деловое управление	4.1	1 000	100 000	55%	3
12.	Спорт	5.1	1 000	100 000	75%	3
13.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежит установлению			
14.	Историко-культурная деятельность	9.3	Не распространяется			
15.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			

Условно разрешенные виды использования						
№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	10 000	1 000 000	50%	3
2.	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	5 000	100 000	60%	3
3.	Общественное управление	3.8	1 000	100 000	60%	3
4.	Обеспечение научной деятельности	3.9	2 500	100 000	60%	3
5.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	500	10 000	60%	3
6.	Рынки	4.3	1 500	50 000	45%	3
7.	Банковская и страховая деятельность	4.5	1 000	10 000	60%	3
8.	Обслуживание автотранспорта	4.9	1 000	20 000	75%	3
9.	Ведение садоводства	13.2	600	1 500	40%	3
10.	Ведение дачного хозяйства	13.3	600	2 500	40%	3
11.	Социальное обслуживание	3.2	500	100 000	60%	3
12.	Магазины	4.4	500	10 000	50%	3
13.	Общественное питание	4.6	500	10 000	50%	3
14.	Гостиничное обслуживание	4.7	1 000	100 000	1 эт. - 60% 2 эт. - 50% 3 эт. - 45%	3
15.	Ведение огородничества	13.1	400	1 000	0%	Не подлежит установлению
16.	Секью	6.8	Не подлежит установлению			
17.	Объекты гаражного назначения	2.7.1	50(15)*	20 000(30)*	75(100)%	3(0)*
			* - (Существующие объекты гаражного назначения, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, имеющие одну или более общих стен с другими объектами гаражного назначения, предназначенными для хранения личного автотранспорта граждан)			

РФ-50-3-66-0-00-2020-46243

Лист 9 из 15

Вспомогательные виды разрешенного использования

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентичными с соответствующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.

Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории участков зоны – V.

Иные показатели по параметрам застройки зоны Ж-2: территории объектов обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.

Не допускается размещение вспомогательных строений (за исключением гаража) перед основным строением со стороны улиц и проездов.

РФ-50-3-66-0-00-2020-46243

Лист 10 из 15

2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.1 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка	Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	-

РФ-50-3-66-0-00-2020-46243

Лист 11 из 15

2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории	Реквизиты утвержденной документации по планировке территории	Зонирование особо охраняемой природной территории (ист)							
			Функциональная зона	Виды разрешенного использования земельного участка		Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
				Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

РФ-50-3-66-0-00-2020-46243

Лист 12 из 15

5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий

Земельный участок полностью расположен в водоохранной зоне реки Коктыль.³
 Земельный участок частично расположен в водоохранной зоне реки (Сельки подстанция

РФ-50-3-66-0-00-2020-46243	Лист 13 из 15
----------------------------	---------------

Закон Московской области от 30.12.2014 г. № 191/2014-ОЗ "О регулировании дополнительных вопросов в сфере благоустройства в Московской области"

PP-50-3-66-0-00-2020-46243

Приложение

11. Информация о красных линиях:

Обозначение (номер) характерной точки	Пересечь координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	Х	У
	-	-

1. Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области, утвержденные Решением Совета депутатов Щелковского муниципального района Московской области от 24.12.2017 г. № 669/65-172-НП/14 "Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области".

2. Предельное количество этажей включается его надземная часть.

3. Выгисса на Едином государственном реестре недвижимости об объекте недвижимости от 01.10.2020 г. № КУИИ-002/2020-2382804

4. На основании сведений кадастровой информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Московской области (ИСОГТИ Московской области): Военный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ.

5. Ст. 50 Федерального закона от 20.12.2004 г. № 166-ФЗ "О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов".

6. Федеральный закон Российской Федерации от 01.07.2017 г. № 133-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования территории и территории и территории-территории".

7. Приведено в информационных целях, индексный учет при проектировании.

РО-50-3-66-0-00-2020-46243

Лист 13 из 15

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЦЕЛОВО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ПЕДЛОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»**
(МУП «МЕЖРАЙОННЫЙ ПЕДЛОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»)

Юридический почтовый адрес: ул. Сверлова, д.1, г. Щелково, Московская область, 141101
Тел.: (495) 566-64-62; факс: (495) 566-64-62; e-mail: info@mp-vk.ru, http://www.mp-vk.ru
ОКПО 48303671, ОГРН 1025006526269, ИНН/КПП 5050024306/505001001,

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

исполнения (технического подключения) объекта, подключаемого строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

РЕСУРСНАБЛЮДАЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ	
Тип сети	Канализация общегородская
Сеть Г/У	НАО Г/У
Для передачи Г/У в РСО	08-10-2020
Срок действия Г/У	З/тип
Срок подключения объекта к инженерному оборудованию	18 месяцев с момента подписания договора
Наименование РСО	МУП «Межрайонный Педловский Водоканал»
ИНН РСО	5050025306
Адрес РСО	141100 МО, г. Щелково, ул. Сверлова, д.1
ИНФОРМАЦИЯ О ЗАЯВКЕ	
Дата заявки	04-07-2020
Номер заявки	137064316853
Номер заявления	7001-204424857439 143948
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ	
Категориальный номер земельного участка	5034-0000063409
Адрес земельного участка	Республика Беларусь, Московская обл., Щелковский г.о.
Назначение участка	Для размещения объектов жилищно-коммунального назначения
ИНФОРМАЦИЯ ПО ПОДКЛЮЧЕНИЮ ОБЪЕКТА	
Наименование года подключения	2021
Максимальная планируемая нагрузка на объект в часовой пик (кВт/ч)	1
Информация о состоянии с/э оборудования, выдаваемого эксплуатационной службой для подключения к РСО	1
Информация о плане за подключения объекта к инженерному оборудованию	Расширение МП МО по 27.11.2019 №214-Р

- Примечания:
1. Лицом, выполняющим работы по монтажу оборудования для технологического присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, разработавшим проект и выполнившим работы.
 2. В течение 1 (одного) года с даты вступления в силу договора, заключенного между заявителем и исполнителем, заявителем необходимо обеспечить эксплуатацию оборудования, установленного на объекте, в соответствии с условиями договора и техническими требованиями.
 3. В случае нарушения условий эксплуатации оборудования (ср. присоединение) и/или сетей, принадлежащих и/или эксплуатируемых заявителем, заявителем должны быть приняты меры к обеспечению эксплуатации оборудования в соответствии со статьей 7.19 и 7.20 КоАП РФ.

Достоверность сведений документа подтверждена по электронной почте

Д.А. Давыдова
Пас-х УРП

Исполнитель: ООО «Центр оценки инвестиций»
«МЕЖРАЙОННЫЙ ПЕДЛОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ» -
филиал «Центр оценки инвестиций»
Юридический почтовый адрес: ул. Сверлова, д.1, г. Щелково, Московская область, 141101
Тел./факс: (495) 566-64-62; e-mail: info@mp-vk.ru, http://www.mp-vk.ru
ОКПО 48303671, ОГРН 1025006526269, ИНН/КПП 5050024306/505001001

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ



подключения (технического подключения) объекта, подключаемого строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

РЕСУРСНАБЛЮДАЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ	
Тип сети	Канализация общегородская
Сеть Г/У	НАО Г/У
Для передачи Г/У в РСО	08-10-2020
Срок действия Г/У	З/тип
Срок подключения объекта к инженерному оборудованию	18 месяцев с момента подписания договора
Наименование РСО	МУП «Межрайонный Педловский Водоканал»
ИНН РСО	5050025306
Адрес РСО	141100 МО, г. Щелково, ул. Сверлова, д.1
ИНФОРМАЦИЯ О ЗАЯВКЕ	
Дата заявки	04-07-2020
Номер заявки	137064316853
Номер заявления	7001-204424857439 143948
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ	
Категориальный номер земельного участка	5034-0000063409
Адрес земельного участка	Республика Беларусь, Московская обл., Щелковский г.о.
Назначение участка	Для размещения объектов жилищно-коммунального назначения
ИНФОРМАЦИЯ ПО ПОДКЛЮЧЕНИЮ ОБЪЕКТА	
Наименование года подключения	2021
Максимальная планируемая нагрузка на объект в часовой пик (кВт/ч)	1
Информация о состоянии с/э оборудования, выдаваемого эксплуатационной службой для подключения к РСО	1
Информация о плане за подключения объекта к инженерному оборудованию	Расширение МП МО по 27.11.2019 №214-Р

Достоверность сведений документа подтверждена по электронной почте

Д.


Лисов Н.К.



МАХОВА Р.И.
Исполнительный директор



Исполнительный директор

14. Объект анализа № 14.

Получено 28.12.2021

ДОГОВОР № SNO-34
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха

№ 2021

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (инициатива на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2016г., выданный Центральным Банком РФ) ДУ. Закрытым паевым инвестиционным фондом нештатности «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИИФ нештатности «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФНС РФ России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Маруся Рохана Дмитриевна, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Тетеряченко Эрий Эрьсвич, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Целиково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 915920, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 08.12.20 г., код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Соколовская, д.13а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе налоговых чеков: 9265952830@mail.ru, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор купли - продажи земельного участка (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить по договорной цене, согласованной между Сторонами:

- земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства площадью 500 кв.м.± 63, кадастровый номер: 50:14:0040108-910, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, с/поселение п. Краснознаменский, концеве р. Колыма, на поле № 21; именуемый далее – «Объект», владельцем которого является закрытый паевой инвестиционный фонд нештатности «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 15 сентября 2020г.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление. Настоящим Продавец гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю будет осуществлена государственная регистрация прекращения вышеуказанного ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и право собственности Покупателя на Объект не будет ограничено (обременено) им.

1.2. Объект передается Продавцом Покупателю по Передаточному Акту, подписанному Сторонами в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента полной оплаты Покупателем Цены Объекта.

Моментом полной оплаты цены Объекта считается дата поступления денежных средств, указанных в п.2.1. Договора, в полном объеме на расчетный счет Продавца.

1.3. Право собственности на Объект переходит к Покупателю в момент государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

1.4. Стороны обязуются обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

1.5. Покупатель не вправе распоряжаться (продажа, дарение, уступка, аренда, иное обременение права) приобретенным в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. Покупатель удовлетворен качеством состоянием Объекта, осуществленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил Продавец.

1.7. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен не

1

указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в пользовании Объектом за исключением указанных в п. 1.1. настоящего Договора, не имеется. На Объекте отсутствуют какие-либо здания, строения или сооружения.

Покупатель настоящим подтверждает, что Продавец сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого является Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.8. Настоящим Покупатель подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет взыскать владением инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда нештатности «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет взыскать участником ООО УК «РЭМ».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. По соглашению Сторон Объект продается за денежную сумму в размере 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек, именуемую далее - Цена Объекта (НДС не облагается). Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

2.2. Покупатель обязуется оплатить цену Объекта в полном объеме в следующем порядке:

- Покупатель обязуется в срок до «30» ноября 2021 г. перечислить Продавцу денежную сумму в размере 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек.

2.3. Оплата Цены Объекта осуществляется путем перечисления в безналичном порядке денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 6 Договора.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.1.2. Передать Покупателю по Передаточному Акту свободным от прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным (не ограниченным) полностью и/или в части никакими не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. За свой счет нести все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с государственной регистрацией перехода к Покупателю права собственности на Объект (в том числе оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода к Покупателю права собственности на Объект в размере, определенном действующим законодательством РФ).

3.2.2. Принять от Продавца Объект по Передаточному Акту и подписать Передаточный Акт.

3.2.3. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.2.4. Осуществлять все расчеты по настоящему Договору в сроки и порядке, определенных настоящим Договором.

3.2.5. Предоставить Продавцу все документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения Покупателем сроков проведения расчетов по оплате цены Объекта, установленных настоящим Договором, Покупатель обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Продавца выплатить последнему неустойку в размере 0,1 % (Один десятая процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из Сторон Договора от государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю, Сторона, нарушившая обязательство, обязуется оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

Под условием Стороны понимают случай, когда любая из сторон не предпринимает зависящих от нее действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня, следующего за

2

моментом подписания Передаточного Акта Объекта.
4.3. Стороны также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение иных обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.5. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом) или в Арбитражном суде Московского округа (если Покупатель является юридическим лицом или обладает статусом индивидуального предпринимателя).

4.6. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности в соответствии с доверительным управлением ЗПИФ неликвидности «Сельскохозяйственный» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управления паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по два экземпляра для Продавца, один экземпляр для Покупателя и один – для органа регистрации прав на территории Московской области.

При этом на государственную регистрацию в орган регистрации прав на территории Московской области подается 3 (три) экземпляра настоящего Договора. Один экземпляр настоящего Договора остается у Продавца для управленческого учета и в орган регистрации прав на территории Московской области не сдается.

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли быть приняты или оспариваны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549 – 551, 554 – 557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ Стороны ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. Стороны подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием стечения тяжелых для Сторон обстоятельств.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения Сторонами всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из Сторон обязуется информировать другую Сторону о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 6 Договора в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписавшим настоящим Договором Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщенных при заключении настоящего Договора (в том числе фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес исполнения договора, контактный телефон, контактная электронная почта), с правом осуществления действий (операций) с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обработку персональных данных с помощью автоматизированных систем, посредством включения их в электронные базы данных, а также неавтоматизированным способом, на бумажном носителе, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.

5.9. Приложениями к настоящему Договору и его неотъемлемой частью являются:

- Приложение № 1 «Градостроительный план».

3

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ Д.У. Открытым паевым инвестиционным фондом неликвидности «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ неликвидности «Сельскохозяйственный», зарегистрированные в ОСПУ России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГТБ (АО), БИК 044325823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Марусяка Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава.

Марусяк Роман Дмитриевич

Покупатель: Гражданин РФ Терещенко Эрий Эрьевич, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 915920, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 08.12.20 г., код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Соколовская, д.13а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе денежных чеков: 9265952830@mail.ru.

Терещенко Эрий Эрьевич

4

Градостроительный план земельного участка №
Р Ф - 5 0 - 3 - 6 6 - 0 - 0 0 - 0 0 - 2 0 2 0 - 4 6 2 8 8

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании
заявления ООО УК "Резерв Эссент Менеджмент"
от 30 сентября 2020 г. № РИИ-294421857-30146161
 (реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случае предусмотренной частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием Ф.И.О. заявителя – физического лица, либо реквизиты заявления и идентификационного номера – юридического лица в случае градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка
Московская область
 (субъект Российской Федерации)
городской округ Щетково
 (муниципальный район (или городской округ))

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):
 (описание)
 Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости

Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
1	489085.72	2215972.18
2	489085.52	2215994.99
3	489082.67	2215995.47
4	489067.50	2215972.57

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории: **50:14:0040108:010**

Площадь земельного участка: **500 кв. м**

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства: **Объекты капитального строительства отсутствуют**

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии): **Проект планировки территории не утвержден**

РФ-50-3-66-0-00-2020-46288

Лист 1 из 15

Обозначение (номер) характерной точки

Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости

X	Y

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории:
Документация по планировке территории не утверждена
 (указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

Градостроительный план подготовлен
Комитетом по архитектуре и градостроительству Московской области
 (Ф.И.О., должность, наименование лица, выполняющего работу)

М.П. _____ / **Китцева И.Ю.**
 (подпись) (расшифровка подписи)

Дата выдачи: **12.10.2020**
 (ДД.ММ.ГГ.)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 4791D20200010003DA37
 Владелец: Китцева Ирина Юрьевна
 Действителен с: 27.11.2019 по 27.11.2020

РФ-50-3-66-0-00-2020-46288

Лист 2 из 15

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

Площадь земельного участка 500 кв.м.

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан при отсутствии топографической съемки.
2. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан в октябре 2020 года ГБУ МО "Мособлгострест".
3. При проектировании объектов капитального строительства необходимо учитывать охраняемые зоны инженерных коммуникаций, в том числе подземных (при наличии). Внос инженерных коммуникаций возможен по ТУ эксплуатирующих организаций. При наличии охраняемых зон ЛЭП или иных электрических сетей размещение зданий, строений, сооружений возможно при получении письменного решения о согласовании сетевых организаций.
4. Объекты капитального строительства размещать с учетом возможного негативного воздействия планируемого объекта на прилегающие территории, а также с учетом возможного негативного воздействия объектов, расположенных на прилегающих территориях, на планируемый объект.
5. Точка подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям тепло-, водоснабжения и водоотведения согласно информации о технических условиях эксплуатирующих организаций.
6. Подготовку проектной документации осуществлять в соответствии с требованиями законодательства на основании результатов инженерных изысканий.
7. Архитектурно-градостроительный облик объекта(ов) капитального строительства подлежит согласованию в случаях, установленных положениями. Утвержденным постановлением Правительства Московской области от 27.12.2019 г. № 1042/39. Виды объектов капитального строительства, указанные в п. 7 положения, рассмотренно не подлежат.
8. Предусмотреть стоянки автотранспорта на расчетное число машиномест в соответствии с действующими нормативами.
9. Проектирование выполняется в соответствии с законом Российской Федерации от 21.02.1992 г. № 2395-1 "О недрах".
10. Проектирование и проведение земляных, строительных, мелноразрешных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) должны проводиться в соответствии со статьей 30 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".
11. Проектирование и строительство выполняются в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления", Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды", Приказа Федеральной службы по надзору в сфере природопользования от 22.05.2017 № 242 "Об утверждении Федерального классификационного каталога отходов", Постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 "О составе разделов проектной документации и требования к их содержанию".
12. Проектирование выполняется в соответствии со ст. 27 Правил землепользования и застройки территории.

Выдано в М 1:500.

Домик	Ф.И.О.	Подпись	Дата
Зем. дел. деп.	Григорьев Д.И.		
Мин. над.	Шибанов Н.В.		
Реш. 1	Григорьев Д.И.		
Реш. 2			
Реш. 3			
Реш. 4			
Реш. 5			
Реш. 6			
Реш. 7			
Реш. 8			
Реш. 9			
Реш. 10			
Реш. 11			
Реш. 12			
Реш. 13			
Реш. 14			
Реш. 15			
Реш. 16			
Реш. 17			
Реш. 18			
Реш. 19			
Реш. 20			
Реш. 21			
Реш. 22			
Реш. 23			
Реш. 24			
Реш. 25			
Реш. 26			
Реш. 27			
Реш. 28			
Реш. 29			
Реш. 30			
Реш. 31			
Реш. 32			
Реш. 33			
Реш. 34			
Реш. 35			
Реш. 36			
Реш. 37			
Реш. 38			
Реш. 39			
Реш. 40			
Реш. 41			
Реш. 42			
Реш. 43			
Реш. 44			
Реш. 45			
Реш. 46			
Реш. 47			
Реш. 48			
Реш. 49			
Реш. 50			
Реш. 51			
Реш. 52			
Реш. 53			
Реш. 54			
Реш. 55			
Реш. 56			
Реш. 57			
Реш. 58			
Реш. 59			
Реш. 60			
Реш. 61			
Реш. 62			
Реш. 63			
Реш. 64			
Реш. 65			
Реш. 66			
Реш. 67			
Реш. 68			
Реш. 69			
Реш. 70			
Реш. 71			
Реш. 72			
Реш. 73			
Реш. 74			
Реш. 75			
Реш. 76			
Реш. 77			
Реш. 78			
Реш. 79			
Реш. 80			
Реш. 81			
Реш. 82			
Реш. 83			
Реш. 84			
Реш. 85			
Реш. 86			
Реш. 87			
Реш. 88			
Реш. 89			
Реш. 90			
Реш. 91			
Реш. 92			
Реш. 93			
Реш. 94			
Реш. 95			
Реш. 96			
Реш. 97			
Реш. 98			
Реш. 99			
Реш. 100			

Реш. 50-3-66-4-00-2020-46288

Лист 4 из 15

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

Условные обозначения

границы зон, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства

границы земельного участка

номер поворотной точки границ земельного участка

минимальные отступы от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства (согласно видам разрешенного использования)

0,5 м

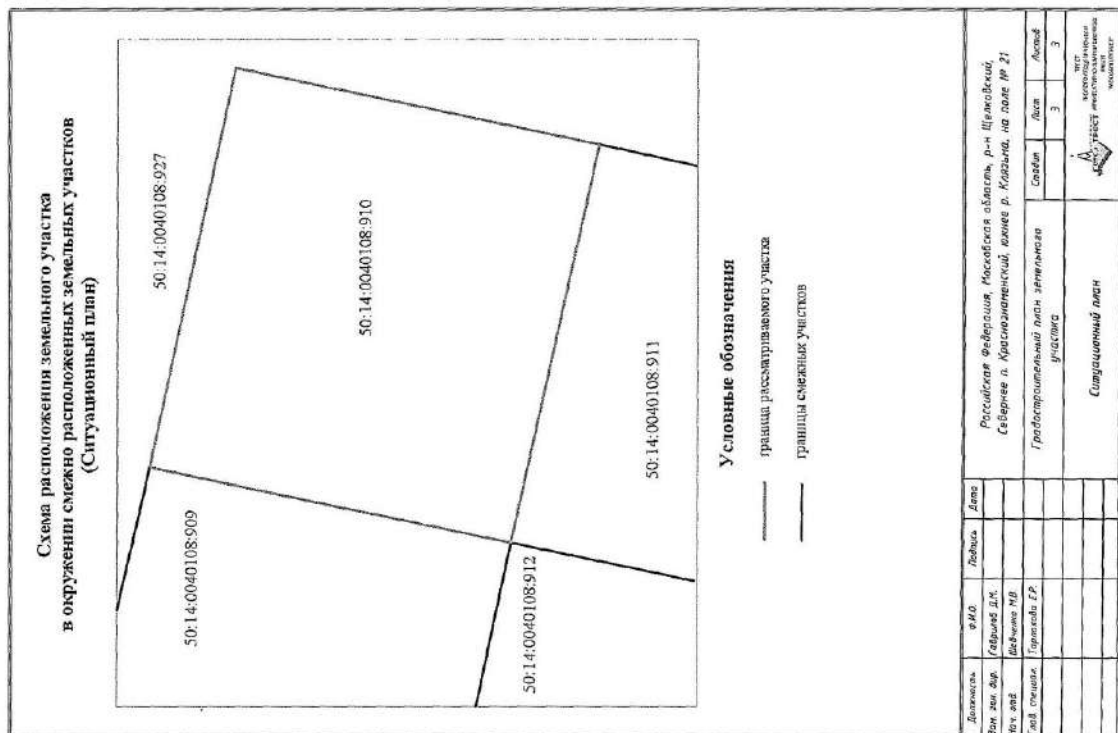
Российская Федерация, Московская область, р-н Истринский, Сельское п. Красносельский, ж/д п. Кизима, на поле № 21

Градостроительный план земельного участка

Чертеж градостроительного плана

Реш. 50-3-66-4-00-2020-46288

Лист 3 из 15



2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Земельный участок расположен в территориальной зоне: Ж-2 - зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами. Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами Ж-2 установлена для обеспечения формирования жилых районов из отдаленно стоящих индивидуальных жилых домов и блокированных жилых домов. В составе зоны Ж-2 могут включаться территории, предназначенные для ведения садоводства и огорода хозяйства.

Устанавливает градостроительный регламент.

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего в соответствии с федеральными законами порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области утверждены решением Совета депутатов Щелковского муниципального района Московской области от 26.12.2017 г. № 669/68-172-НПА "Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области".

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка, основные виды разрешенного использования земельного участка:

- для индивидуального жилищного строительства 2.1;
 - для ведения личного подсобного хозяйства 2.2;
 - блокированная жилая застройка 2.3;
 - коммунальное обслуживание 3.1;
 - бытовое обслуживание 3.2;
 - амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1;
 - дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1-3.5.3;
 - культурное развитие 3.6;
 - религиозное использование 3.7;
 - амбулаторное ветеринарное обслуживание 3.10.1;
 - деловое управление 4.1;
 - спорт 5.1;
 - обеспечение внутренних правопорядка 8.3;
 - историко-культурная деятельность 9.3;
 - земельные участки (территории) общего пользования 12.4;
- условно разрешенные виды использования земельного участка:
- стационарное медленное обслуживание 3.4.2;
 - среднее и высшее профессиональное образование 3.5.2;
 - общественное управление 3.8;
 - обеспечение научной деятельности 3.9;
 - обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1;
 - рынки 4.3;
 - банковская и страховая деятельность 4.5;
 - обслуживание автомобильного транспорта 4.9;

<ul style="list-style-type: none"> • ведение садоводства 13.2; • ведение дачного хозяйства 13.3; • социальное обслуживание 3.2; • магазины 4.4; • общественное питание 4.6; • гостиничное обслуживание 4.7; • ведение огородничества 13.1; • связь 6.8; • объекты газификации 2.7.1; • вспомогательные виды использования земельного участка: • обслуживание жилой застройки 2.7; • обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1; • банковская и страховая деятельность 4.5; • связь 6.8; • обеспечение внутреннего правопорядка 8.3. 	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Лист 7 из 15

РФ-50-3-46-0-00-2020-46288

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м ² или га					
-	-	-	-	3(-) ²	-	-	-

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1	Для индивидуального жилищного строительства	1.1	400	4 000	40%	3
2	Для ведения личного подсобного хозяйства	2.2	400	5 000	40%	3
3	Блокирующая жилая застройка	2.3	200	3 000	1 эт. – 59,0% 2 эт. – 50,8% 3 эт. – 44,1%	0
4	Коммунальное обслуживание	3.1	30	100 000	75%	3
5	Бытовое обслуживание	3.3	200	100 000	60%	3
6	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	5 000	1 000 000	60%	3
7	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Не подлежат установлению			3
8	Культурное развитие	3.6	1 000	100 000	50%	3
9	Рекреационное использование	3.7	1 000	100 000	50%	3

10.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	1 000	10 000	60%	3
11.	Деловое управление	4.1	1 000	100 000	53%	3
12.	Спорт	5.1	1 000	100 000	73%	3
13.	Обеспечение внеурочного правопорядка	8.3	Не подлежит установлению			
14.	Историко-культурная деятельность	9.3	Не распространяется			
15.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			

Условно разрешенные виды использования						
№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	10 000	1 000 000	50%	3
2.	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	5 000	100 000	60%	3
3.	Общественное управление	3.8	1 000	100 000	60%	3
4.	Обеспечение научной деятельности	3.9	2 500	100 000	60%	3
5.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	500	10 000	60%	3
6.	Рынки	4.3	1 500	50 000	45%	3
7.	Банковская и страховая деятельность	4.5	1 000	10 000	60%	3
8.	Обслуживание автотранспорта	4.9	1 000	20 000	75%	3
9.	Ведение садоводства	13.2	600	1 500	40%	3
10.	Ведение дачного хозяйства	13.3	600	2 500	40%	3
11.	Социальное обслуживание	3.2	500	100 000	60%	3
12.	Магазины	4.4	500	10 000	50%	3
13.	Общественное питание	4.6	500	10 000	50%	3
14.	Гостиничное обслуживание	4.7	1 000	100 000	1 эт. - 60% 2 эт. - 50% 3 эт. - 45%	3
15.	Ведение огородничества	13.1	400	1 000	0%	Не подлежит установлению
16.	Связь	6.8	Не подлежит установлению			
17.	Объекты гаражного назначения	2.7.1	50(15)*	20 000(50)*	75(100)%	3(0)*
			* - (Существующие объекты гаражного назначения, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, имеющие одну или более общих стен с другими объектами гаражного назначения, предназначенными для хранения личного автотранспорта граждан)			

РФ-50-3-66-0-00-2020-46288

Лист 9 из 15

Вспомогательные виды разрешенного использования

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентичными с соответствующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.

Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории участков зоны – V.

Иные показатели по параметрам застройки зоны Ж-2: территории объектов обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.

Не допускается размещение вспомогательных строений (за исключением гаража) перед основным строением со стороны улиц и проездов.

2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие

2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.1 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка	Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	-

РФ-50-3-66-0-00-2020-46288

Лист 11 из 15

2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории	Реквизиты утвержденной документации по планировке территории	Зонирование особо охраняемой природной территории (нет)							
			Функциональная зона	Виды разрешенного использования земельного участка		Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
				Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

Земельный участок полностью расположен в пределах приазорных территорий приазоромос: Чкаловский, Черное.* Согласно размещению объектов капитального строительства в соответствии с действующим законодательством.⁵

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости
---------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

7. Информация о границах публичных сервизов

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
9	9
10	10
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20
21	21
22	22
23	23
24	24
25	25
26	26
27	27
28	28
29	29
30	30
31	31
32	32
33	33
34	34
35	35
36	36
37	37
38	38
39	39
40	40
41	41
42	42
43	43
44	44
45	45
46	46
47	47
48	48
49	49
50	50
51	51
52	52
53	53
54	54
55	55
56	56
57	57
58	58
59	59
60	60
61	61
62	62
63	63
64	64
65	65
66	66
67	67
68	68
69	69
70	70
71	71
72	72
73	73
74	74
75	75
76	76
77	77
78	78
79	79
80	80
81	81
82	82
83	83
84	84
85	85
86	86
87	87
88	88
89	89
90	90
91	91
92	92
93	93
94	94
95	95
96	96
97	97
98	98
99	99
100	100

8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок

9. Информация о технических условиях подключения (присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа (технологического)

10. Реконструкция нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории

Закон Московской области от 30.12.2014 г. № 191/2014-ОЗ "О регулировании дополнительных вопросов в сфере благоустройства в Московской области"

№	Не ижеся (составляющая) (транспортного средства)	Не ижеся (наименование объекта платного строительства, услуги, работы, объекта изъятия, площади изъятия)
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
51		
52		
53		
54		
55		
56		
57		
58		
59		
60		
61		
62		
63		
64		
65		
66		
67		
68		
69		
70		
71		
72		
73		
74		
75		
76		
77		
78		
79		
80		
81		
82		
83		
84		
85		
86		
87		
88		
89		
90		
91		
92		
93		
94		
95		
96		
97		
98		
99		
100		

Информация отсутствует	Информация отсутствует
(запасов сырья) (из) гидротермального плавления	(низкие объемы культурного наследия, общая площадь площади эстакады)
Информация отсутствует	Информация отсутствует
(наличие объектов, связанных с историческим наследием)	(наличие объектов, связанных с историческим наследием)

Информация о расчленении территории объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой осуществляется деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории;

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории	Объекты командировки
--------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------

[illegible]

Единица измерения	Расчетный	Наименован	Единица измерения	Расчетный	Наименован	Единица измерения	Расчетный
-------------------	-----------	------------	-------------------	-----------	------------	-------------------	-----------

	показатель	наименование объекта	единица измерения	число объектов	число видов объектов	показатели
2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	9

5. Информация об ограничении использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий

Спроектированы участки полностью расположенные в водоохранной зоне реки Клязьма.³

Приложение

11. Информация о красных линиях:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

1. - Проект застройки территории и застройки территории (частей территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области, утвержденный Решением Совета депутатов Щелковского муниципального района от 26.12.2017 г. № 666/48-172-14/18. Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (частей территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области.

2. - Предельно допустимое количество этажей отсчитываемое от нулевой отметки.

3. - Выходы на Единое государственное реестра недвижимости об объеме недвижимости от 01.10.2020 г. № КСР/Н-01/2020-257838.

4. - Ст. 50 Федерального закона от 20.12.2004 г. № 166-ФЗ "О развитии и строительстве и создании единых биометрических ресурсов".

5. - Федеральный закон Российской Федерации от 01.07.2017 г. № 155-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и отмены ограничений территории и территории застройки".

6. - Приведено в информационных документах, находящихся в открытом доступе.

РД-50-3-66-00-2020-46288

Лист 15 из 15

[illegible]

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

подключении (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

WILSON/COCHRAN/STOUT/CEPA-1994.JUN

[illegible]

RESEARCH AND EVALUATION

[illegible]

PHOSPHATASES

Nonlinearly coupled wavelets with a
 ABCD transfer matrix
 Group velocity dispersion factor

ALFRED CROSBY-DILLON COLLEGE

Journal of Management Education 36(7) 809–824
© The Author(s) 2012. Reprints and permissions:
<http://www.sagepub.com/journalsPermissions.nav>

These will be covered in

1. The following information is for your information only. It is not intended to be used for any other purpose. It is not intended to be used for any other purpose. It is not intended to be used for any other purpose.

Author's address:

110-000 000 000

77

АКЦИОНАРНОЕ ОБЩЕСТВО ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ИРКУДСКОГО РАЙОНА
«МЕЖРАЙОННЫЙ ШЕЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»
филиал «Теплосервис»

Юридический отдел адрес: ул. Свирская, д. 1, г. Ижевск, Республика Удмуртия, 426101
Тел./факс: (495) 366-94-62; e-mail: info@jurist-ib.ru, <http://www.ib-jur.ru>
ОКПО - 48803671, ОГРН 1075006526369, ИНН/КПП 50-07-500650/50-043003

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

подключения (технологическое присоединение) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

INITIALS OF THE USER

[illegible]

STATE OF TEXAS,
COUNTY OF DALLAS.

[illegible]

2000-2001

[illegible]

Y. Oshida and H. Saitoh

[illegible]

Journal of Management Education 33(1)

^a Values are means ± SD.

Abstract

125075

773



МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ШЕЛКОВО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЕЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛЬ»
(МУП «МЕЖРАЙОННЫЙ ШЕЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛЬ»)

Юридический почтовый адрес: ул. Сахарская, д. 1, Щёлково, Московская область, 141101
Тел.: (496) 566-94 62, факс: (496) 566-94 62; e-mail: info@pm-vk.ru, <http://www.pm-vk.ru>
ОКПО 48803671, ОГРН 1025006526269, ИНН КПП: 5050023306/505001001,

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

папаконечия (схитозоичизм) вприсоединении) области капитального строительства к своим инженерно-техническим обеспечениям

[illegible]

THE POLYMER JOURNAL

- [illegible]

заместитель генерального директора по экономике и финансам

C. M. M.

ПЕДУЛИНА Е. А.
НАЧ-К УРП



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«МЕЛХРАЙОННИЙ ШЕЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛЬ»
(ОУП «МЕЛХРАЙОННИЙ ШЕЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛЬ»)

Юридический почтовый адрес: ул. Свирская, д.1, г. Щёлково, Московская область, 141101.
Тел.: (496) 566-94-62, факс: (496) 566-94-62; e-mail: info@sh-vk.ru, <http://www.sh-vk.ru>
ОКПО 48803671, ОГРН 1025006526269, ИНН/КПП 5050023306/505001001, ОКТО 48803671

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

...инженерно-технического обеспечения

[illegible]

CHINESE JOURNAL

1. Данные темпостроения учащихся не являются основанием для перевода их в классы с углубленным изучением математики, физики, химии, биологии, иностранных языков и искусства.
2. В течение 7 месяцев (с даты получения темпостроения) классному учителю необходимо рассмотреть успеваемость учащихся по предметам, по которым выявлены отклонения от нормативов, доложить о рассмотрении на заседании школьного комитета по учебно-воспитательной работе и сообщить о результатах в школу. До начала учебного года в школу должны быть направлены (направлены) все учащиеся, имеющие отклонения от нормативов.
3. В случае отклонения успеваемости учащихся по физ. подготовке в 8 классе (в 7, 9 и 10 класс) в 7, 9 и 10 классы, в зависимости от количества отклонений, классному учителю необходимо сообщить об этом в школу.

RECHENSTRICH UND VERGLEICH DER VERFAHREN

164175

Дедулина Е. А.
Науч.-



Сведения о технических условиях № 51108 ТУ от 01.10.2020
на электроснабжение земельного участка с кадастровым номером
50:14:0040108

расположенном: Московская обл., Щелковский г.о.

I. Предельная свободная мощность существующих сетей.

Вблизи участка расположена ПС Соколовская
принадлежащая ПАО «МОСКЭСК». Максимальная мощность, разрешенная для
технологического присоединения, по информации, размещенной на официальном
интернет сайте

владельца указанного питающего центра составляет 5,29 МВА.

II. Максимальная нагрузка:

5,29 МВА.

III. Срок осуществления мероприятий по технологическому присоединению:

В соответствии с подпунктом б) пункта 16 Правил технологического присоединения
энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по
производству электрической энергии, а так же объектов электросетевого хозяйства,
принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям,
утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004
№861, срок присоединения составляет:

а. В случаях осуществления технологического присоединения к электрическим сетям
классом напряжения до 20 кВ включительно, при этом расстояние от существующих
электрических сетей необходимого класса напряжения до границ участка, на котором
расположены присоединяемые энергопринимающие устройства, составляет не более
300 метров в городах и поселках городского типа и не более 500 метров в сельской
местности и от сетевой организации не требуется выполнение работ по строительству
(реконструкции) объектов электросетевого хозяйства, включенных (подлежащих
включению) в инвестиционные программы сетевых организаций (в том числе смежных
сетевых организаций), и (или) объектов по производству электрической энергии, за
исключением работ по строительству объектов электросетевого хозяйства от
существующих объектов электросетевого хозяйства до присоединяемых
энергопринимающих устройств и (или) объектов электроэнергетики:

а.1. 4 месяца - для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств
которых составляет до 670 кВт включительно;


а.2. 1 год - для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств
которых составляет свыше 670 кВт;

б. в иных случаях:

б.1. 6 месяцев - для заявителей - юридических лиц и индивидуальных
предпринимателей в целях технологического присоединения по одному источнику
электроснабжения энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых
составляет до 150 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных в данной точке
присоединения энергопринимающих устройств), для заявителей - физических лиц, в
целях технологического присоединения энергопринимающих устройств, максимальная
мощность которых составляет до 15 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных
в данной точке присоединения энергопринимающих устройств), которые используются
для бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской
деятельности, и электроснабжение которых предусматривается по одному источнику, и
для заявителей, осуществляющих технологическое присоединение путем
перераспределения мощности, если технологическое присоединение осуществляется к
электрическим сетям, уровень напряжения которых составляет до 20 кВ включительно,
и если расстояние от существующих электрических сетей необходимого класса
напряжения до границ участка заявителя, на котором расположены присоединяемые
энергопринимающие устройства, составляет не более 300 метров в городах и поселках
городского типа и не более 500 метров в сельской

<https://yadi.sk/dUv4b1n1p26Y0w>

Лист 1 из 1

Исполнитель: 
Миронов Александр А.
Директор



Исполнитель: 
Лист 2 из 2

15. Объект анализа № 15.

Получено 28.12.2021

ДОГОВОР № SNO-37
КУПИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха

№ 22/2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Маруся Роман Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Тетеренко Эрий Эринович, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 915920, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 08.12.2020 г., код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Соколовская, д.13а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 9265952830@mail.ru, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с

далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор купли-продажи земельного участка (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить по договорной цене, согласованной между Сторонами:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства площадью 500кв.м.± 63, кадастровый номер: 50:14:0040108-911, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; именуемый далее – «Объект», являющийся инвестиционным павом Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 15 сентября 2020г.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление. Настоящим Продавец гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю будет осуществлена государственная регистрация прекращения вышеуказанного ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и право собственности Покупателя на Объект не будет ограничено (обременено) им.

1.2. Объект передается Продавцом Покупателю по Передаточному Акту, подписанному Сторонами в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента полной оплаты Покупателем Цены Объекта.

1.3. Право собственности на Объект переходит к Покупателю в момент государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

1.4. Стороны обязуются обратиться в орган регистрации права на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня исполнения Покупателем п. 2.2.2.

Моментом полной оплаты цены Объекта считается дата поступления денежных средств, указанных в п.2.1. Договора, в полном объеме на расчетный счет Продавца.

1.5. Покупатель не вправе распоряжаться (продажа, дарение, уступка, аренда, иное обременение) приобретенным в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. Покупатель удовлетворен качеством состояния Объекта, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщали Продавец.

1.7. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (зачем) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в пользовании Объектом, за исключением указанных в п. 1.1. настоящего Договора, не имеется. На Объекте отсутствуют какие-либо здания, строения или сооружения.

Покупатель настоящим подтверждает, что Продавец сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого является Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.8. Настоящим Покупатель подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных павов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. По соглашению Сторон Объект продается за денежную сумму в размере 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек, именуемую далее - Цена Объекта (НДС не облагается). Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

2.2. С учетом изложенного в п. 2.1. настоящего Договора Стороны договорились, что расчеты по настоящему Договору осуществляются следующим образом:

2.2.1. Покупатель в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обязуется открыть в любом отделении ПАО Сбербанк на территории г. Москвы безымянный валютный аккредитив на следующих условиях:

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО Сбербанк.

Плататель: **Гражданин РФ Тетеренко Эрий Эринович**, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 915920, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 08.12.2020 г., код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Соколовская, д.13а, Получатель: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 109774674317, р/сч 4070181060000001980 в Банк ГТБ (АО), БИК 044525823, и/сч 30101810200000000823).

Сумма аккредитива – 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек.

Срок действия аккредитива – не менее 60 (Шестидесяти) календарных дней.

Банк-эмитент обязан без какого-либо согласования с Покупателем исполнить аккредитив в срок не более 5 (Пяти) рабочих дней с момента предоставления Продавцом в Банк-Эмитент следующих документов:

«оригинал Договора купли-продажи земельного участка № SNO-37 от « » 2021 года о приобретении земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108-911, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** и **Гражданином РФ Тетеренко Эрий Эриновичем**, с отменкой (штампом и гербовой печатью) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области о произведенной государственной регистрации права или

оригинала или нотариально удостоверенной копии Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108-911,

2

расположенный по адресу: Московская область, Шелковский р-н, с/п.с.п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; где в качестве правообладателя указан Гражданин РФ Тетеренко Эриэ Эрвечуи.

Под исполнением аккредитива понимается перечисление Банком-эмитентом Продавцу денежной суммы в размере 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей (00 (ноль) копеек по следующему расчетам: Продавец: р/сч 407018106000000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 301018102000000000823.

2.2.2. Покупатель в течение 10 (Десять) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обязан предоставить Продавцу документы, подтверждающие исполнение Покупателем п. 2.2.1. настоящего Договора (оригиналы на озвученные, копии передаточного Продавцу).

Все банковские комиссии и расходы по открытию и исполнению аккредитива несет Покупатель.

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

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в указанные 1.4. настоящего Договора сроки.

3.1.2. Передать Объект Покупателю по Передаточному Акту свободным от прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным (не ограниченными) полностью и/или в части никакими не установленными в настоящем Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. За свой счет нести все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с государственной регистрацией перехода к Покупателю права собственности на Объект (в том числе оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода к Покупателю права собственности на Объект в размере, определенном действующим законодательством РФ).

3.2.2. Принять от Продавца Объект по Передаточному Акту и подписать Передаточный Акт.

3.2.3. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в указанные 1.4. настоящего Договора сроки.

3.2.4. Осуществлять все расчеты по настоящему Договору в сроки и порядке, определенные настоящим Договором.

3.2.5. Предоставить Продавцу все документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения Покупателем сроков проведения расчетов по оплате цены Объекта, установленных настоящим Договором, Покупатель обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Продавца выплатить, последнему неустойку в размере 0,1 % (Один десятая процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из Сторон Договора от государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю, Сторона, нарушившая обязательство, обязуется оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

Под уклонением Стороны понимается случай, когда любая из сторон не предпринимает зависящих от нее действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

4.3. Стороны также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение иных обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.5. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ в Балашихинском городском суде Московской области (если

Покупатель является физическим лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом или обладает статусом индивидуального предпринимателя).

4.6. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЭПИФИ, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра выданы Продавцу, один экземпляр - Покупателю и один экземпляр для приобщения в дело правоустанавливающих документов в органе регистрации прав на территории Московской области. При этом на государственную регистрацию в орган регистрации прав на территории Московской области подается 3 (Три) экземпляра настоящего Договора, один экземпляр остается у Продавца для управленческого учета и в орган регистрации прав на территории Московской области не отдается.

5.2. Договор содержит весь объем согласований между Сторонами в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549 - 551, 554 - 557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ Стороны ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. Стороны подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием стечения тяжелых для Сторон обстоятельств.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения Сторонами всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из Сторон обязуется информировать другую Сторону о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписавшим настоящим Договором Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщенных при заключении настоящего Договора (в том числе фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес исполнения договора, контактный телефон, контактная электронная почта), с правом осуществления действий (операций) с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обработку персональных данных с помощью автоматизированных систем, посредством включения их в электронные базы данных, а также неавтоматизированным способом, на бумажном носителе, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.

5.9. Приложениями к настоящему Договору и его неотъемлемой частью являются:

- Приложение № 1 «Градостроительный план».

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эсст Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2016г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЭПИФИ недвижимости «Сельскохозяйственный»), зарегистрированные ФСОФ России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эсст

Менеджмент, местонахождение: 115432, г. Москва, Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772504001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 04452823, к/сч 30101810209000000823, в лице Генерального директора Марусяка Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Марусяк Роман Дмитриевич

Покупатель: Гражданин РФ Тетеряпко Эрих Эрьсвич, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 915920, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 08/12/2020 г., код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Соколовская, д.13а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 9265957830@mail.ru

Тетеряпко Эрих Эрьсвич

Градостроительный план земельного участка №

Р Ф - 5 0 - 3 - 6 6 - 0 - 0 0 - 2 0 2 0 - 4 6 2 6 7

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании

записи ООО УК "Резерв Эссет Менеджмент"

от 30 сентября 2020 г. № Р001-2944218957-39146346

(решил/а записать правообладателя земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием Ф.И.О. заявителя – физического лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя – юридического лица о выделении градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка

Московская область

(субъект Российской Федерации)

городской округ Щелково

(муниципальный район или городской округ)

(поселение)

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости
1	X 489067.90 Y 2215972.57
2	X 489062.67 Y 2215995.47
3	X 489041.92 Y 2215990.99
4	X 489047.16 Y 2215967.96

Кадастровый номер земельного участка

(при наличии) или в случае,

предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3

Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого

земельного участка на основании

утвержденных проекта межевания

территории и (или) схемы расположения

земельного участка или земельных

участков на кадастровом плане

территории

50:14:0040108:911

Площадь земельного участка

500 кв. м

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального

строительства

Объекты капитального строительства отсутствуют

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального

строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при

наличии)

Проект планировки территории не утвержден

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости
	X Y

Результаты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории

Документация по планировке территории не утверждена
(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

Градостроительный план подготовлен

Комплетом по архитектуре и градостроительству Московской области
(Ф.И.О., должность, наименование лица, выполняющего работу)

М.П. _____ / Клишова И.Ю.
(подпись) (расшифровка подписи)

Дата выдачи _____ 12.10.2020
(ДД.ММ.ГГ.)

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат: 4791D20200010003DA37
Владелец: Клишова Ирина Юрьевна
Действителен с: 27.11.2019 по 27.11.2020

РФ-50-3-66-0-00-2020-46267 Лист 2 из 15

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

Условные обозначения

- границы зон, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства
- границы зон, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства
- граница земельного участка
- номер поворотной точки
- границы земельного участка
- минимальные отступы от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства (согласно видам разрешенного использования)

Длина	Ф.И.О.	Подпись	Дата
Вн. экз. доп.	Григорьев Д.И.		
Вн. экз. доп.	Медведев И.И.		
Ген. экз. доп.	Терехов Е.Р.		

Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский,
Щелковский район, с/пос. Щелковский, д. Щелковский, на поле № 21

Градостроительный план земельного участка

Чертеж градостроительного плана

РФ-50-3-66-0-00-2020-46267 Лист 3 из 15

50:14:0040108:910

50:14:0040108:911

50:14:0040108:912

50:14:0040108:927

границы рассматриваемого участка

[illegible]

РФ-50-3-66-0-00-2020-46267	Лист 5 из 15
----------------------------	--------------

Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения информации, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

Площадь земельного участка 500 кв.м.

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан при отсутствии топографической съемки.
2. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан в октябре 2020 года ТБУ МО "Мособлгострест".
3. При проектировании объектов капитального строительства необходимо учитывать охраняемые зоны инженерных коммуникаций, в том числе подземных (при наличии). Внос инженерных коммуникаций возможен по ТУ эксплуатирующих организаций. При наличии охраняемых зон ЛЭП или иных электрических сетей размещение зданий, строений, сооружений возможно при получении письменного решения о согласовании сетевых организаций.
4. Объекты капитального строительства разместить с учетом возможного негативного воздействия планируемого объекта на прилегающие территории, а также с учетом возможного негативного воздействия объектов, расположенных на прилегающих территориях, на планировый объект.
5. Точка подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям тепло-, водоснабжения и водоотведения согласно информации о технических условиях эксплуатирующих организаций.
6. Подготовка проектной документации осуществлять в соответствии с требованиями законодательства на основании результатов инженерных изысканий.
7. Архитектурно-градостроительный облик объектов капитального строительства подлежит согласованию в случаях, установленных постановлением, утвержденным постановлением Правительства Московской области от 27.12.2019 г. № 1042/239. Вдоль объектов капитального строительства, указанные в п. 7 положения, рассмотрено не подлежит.
8. Предусмотреть точки автотранспорта на расчетное число машиномест в соответствии с действующими нормативами.
9. Проектирование выполняется в соответствии с требованиями к проектной документации, утвержденными в соответствии с законом Российской Федерации от 21.02.1992 г. № 2395-1 "О недрах".
10. Проектирование и проведение земляных, строительных, хозяйственных работ, работ по использованию леса (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) должны проводиться в соответствии со статьей 30 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации".
11. Проектирование и строительство выполняется в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления", Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды", Приказа Федеральной службы по надзору в сфере природопользования от 22.05.2017 № 242 "Об утверждении Федерального классификационного каталога отходов". Постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию".
12. Проектирование выполняется в соответствии со ст. 27 Правил землепользования и застройки территории.

Выведено в М 1:500.

ДЕЛОВОЙ ЛИСТ В 1 ЛОТ.																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
-----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

РФ-50-3-66-0-00-2020-46267	Лист 4 из 15
----------------------------	--------------

2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Земельный участок расположен в **территориальной зоне Ж-2 - зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами Ж-2** установлена для обеспечения формирования жилых районов из отдельных стоянок индивидуальных жилых домов и блокированных жилых домов. В составе зоны Ж-2 могут включаться территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

Установлен градостроительный регламент.

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего в соответствии с федеральными законами порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения **Щелково Щелковского муниципального района Московской области** утверждены решением Совета депутатов Щелковского муниципального района Московской области от 26.12.2017 г. № 669/468-172-НПА "Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения **Щелково Щелковского муниципального района Московской области**".

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

основные виды разрешенного использования земельного участка:

- для индивидуального жилищного строительства 2.1;
 - для ведения личного подсобного хозяйства 2.2;
 - блокированная жилая застройка 2.3;
 - коммунальное обслуживание 3.1;
 - бытовое обслуживание 3.3;
 - амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1;
 - дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1;
 - культурное развитие 3.6;
 - религиозное использование 3.7;
 - амбулаторное ветеринарное обслуживание 3.10.1;
 - детское учреждение 4.1;
 - спорт 5.1;
 - обеспечение внутреннего правоохрана 8.3;
 - историко-культурная деятельность 9.3;
 - земельные участки (территории) общего пользования 12.8;
- условно разрешенные виды использования земельного участка:
- стационарное медицинское обслуживание 3.4.2;
 - среднее и высшее профессиональное образование 3.5.2;
 - общественное учреждение 3.8;
 - обеспечение научной деятельности 3.9;
 - обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1;
 - рынки 4.3;
 - банковская и страховая деятельность 4.5;
 - обслуживание автотранспорта 4.9;

РФ-50-3-66-0-00-2020-46267

Лист 6 из 15

- ведение садоводства 13.2;
- ведение дачного хозяйства 13.3;
- социальные обслуживание 3.2;
- магазины 4.4;
- общественное питание 4.6;
- гостиничное обслуживание 4.7;
- ведение огородничества 13.1;
- связь 6.8;
- объекты гаражного назначения 2.7.1;
- вспомогательные виды использования земельного участка:

- обслуживание жилой застройки 2.7;
- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1;
- банковская и страховая деятельность 4.5;
- связь 6.8;
- обеспечение внутреннего правоохрана 8.3.

РФ-50-3-66-0-00-2020-46267

Лист 7 из 15

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м ² или га					
-	-	-	-	3(-) ²	-	-	-

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Для размещения объектов складского назначения	3.1	100	1 000	40%	3
2.	Для размещения объектов складского назначения	3.2	100	5 000	40%	3
3.	Блокаторная жилая застройка	2.3	200	3 000	1 эт. – 59,0% 2 эт. – 50,8% 3 эт. – 44,1%	0
4.	Коммунальное обслуживание	3.1	30	100 000	75%	3
5.	Бытовое обслуживание	3.3	200	100 000	60%	3
6.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	5 000	1 000 000	60%	3
7.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Не подлежит установлению			3
8.	Культурное развитие	3.6	1 000	100 000	50%	3
9.	Религиозное использование	3.7	1 000	100 000	50%	3

1 10 1 1 000 10 000 60% 3

10.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	1 000	10 000	60%	3
11.	Деловое управление	4.1	1 000	100 000	55%	3
12.	Спорт	5.1	1 000	100 000	75%	3
13.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежит установлению			
14.	Историко-культурная деятельность	9.3	Не распространяется			
15.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	10 000	1 000 000	50%	3
2.	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	5 000	100 000	60%	3
3.	Общественное управление	3.8	1 000	100 000	60%	3
4.	Обеспечение научной деятельности	3.9	2 500	100 000	60%	3
5.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	500	10 000	60%	3
6.	Рынки	4.3	1 500	50 000	45%	3
7.	Банковская и страховая деятельность	4.5	1 000	10 000	60%	3
8.	Обслуживание автотранспорта	4.9	1 000	20 000	75%	3
9.	Ведение садоводства	13.2	600	1 500	40%	3
10.	Ведение дачного хозяйства	13.3	600	2 500	40%	3
11.	Социальное обслуживание	3.2	500	100 000	60%	3
12.	Магазины	4.4	500	10 000	50%	3
13.	Общественное питание	4.6	500	10 000	50%	3
14.	Гостиничное обслуживание	4.7	1 000	100 000	1 эт. – 60% 2 эт. – 50% 3 эт. – 45%	3
15.	Ведение огородничества	13.1	400	1 000	0%	Не подлежит установлению
16.	Связь	6.8	Не подлежит установлению			
17.	Объекты гаражного назначения	2.7.1	50(15)*	20 000(50)*	75(100)%	3(0)*

* - (Существующие объекты гаражного назначения, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, имеющие одну или более общих стен с другими объектами гаражного назначения, предназначенными для хранения личного автотранспорта граждан)

Вспомогательные виды разрешенного использования

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентичными с соответствующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.

Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории участков зоны – V.

Иные показатели по параметрам застройки зоны Ж-2: территории объектов обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.

Не допускается размещение вспомогательных строений (за исключением гаража) перед основным строением со стороны улиц и проездов.

2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается за исключением случаев, предусмотренного пунктом 7.1 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реquisite акта, регулирующего использование земельного участка	Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	-

2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории	Реквизиты утвержденного документа по планировке территории	Зонирование особо охраняемой природной территории (нет)							
			Функциональная зона	Виды разрешенного использования земельного участка		Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
				Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

3.1. Объекты капитального строительства

№	Не имеется (согласно чертежу) градостроительного плана	Не имеется (наименование объекта капитального строительства, этажность, высота, площадь, площадь застройки)

инвентаризационный или кадастровый номер

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

№	Информация отсутствует (согласно чертежу (эл) градостроительного плана)	Информация отсутствует (наименование объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)

Информация отсутствует

(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)

регистрационный номер в реестре	Информация отсутствует	Информация отсутствует

4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории:

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории									
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры			
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности									
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий

Земельный участок полностью расположен в водоохранной зоне реки Клязьма.² Строительство, реконструкция объектов капитального строительства допускается

при наличии письменного согласования с территориальным управлением Федерального агентства по рыболовству⁴.

Земельный участок полностью расположен в пределах приаэродромных территорий аэродромов: Чкаловский, Черное. * Согласовать размещение объектов капитального строительства в соответствии с действующим законодательством.⁵

6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон.

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости			
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y	
1	2	3	4	
Водоохранная зона реки Калыма	-	-	-	-
Приаэродромная территория аэродрома Чкаловский	-	-	-	-
Приаэродромная территория аэродрома Черное	-	-	-	-

7. Информация о границах кубичных сервитутов

Информация отсутствует

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок

Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 г. № 738/пр "Об утверждении типов элементов планировочной структуры". Городской округ Щелково, 50:14:0040108

9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа

Информация о технических условиях см. приложение

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории

Закон Московской области от 30.12.2014 г. № 191/2014-03 "О регулировании земельных отношений в сфере благоустройства в Московской области"

РД-50-3-66-00-2020-46267

Лист 14 из 15

11. Информация о красных линиях:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

1 - Планшет вывоза грунта и застройки территории (красная линия) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области, утвержденный Советом территории Щелковского муниципального района Московской области от 26.12.2017 г. № 650/63-173-НД. "Об утверждении Правил благоустройства территории и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области".

2 - Предельные конструктивные размеры всех надземных знаков

3 - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 01.10.2020 г. № КУ/50/002/002/2382464.

4 - Ст. 50 Федерального закона от 20.12.2004 г. № 166-ФЗ "О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов".

5 - Федеральней Закон Российской Федерации от 01.07.2017 г. № 135-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка зонирования и использования территории территорий и санитарно-защитной зоны".

6 - Приказом в информационных целях, подписан Управлением при проектировании.

РД-50-3-66-00-2020-46267

Лист 15 из 15

[illegible]

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

подключения (технологического процесса) объекта напильного строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

PLOUFCOCH-ALBAQUICANT O'PN SIGILLAR

1. <i>Staphylococcus aureus</i>	1. <i>Staphylococcus aureus</i>
2. <i>Streptococcus pneumoniae</i>	2. <i>Streptococcus pneumoniae</i>
3. <i>Escherichia coli</i>	3. <i>Escherichia coli</i>
4. <i>Salmonella enteritidis</i>	4. <i>Salmonella enteritidis</i>
5. <i>Neisseria meningitidis</i>	5. <i>Neisseria meningitidis</i>
6. <i>Haemophilus influenzae</i>	6. <i>Haemophilus influenzae</i>
7. <i>Legionella pneumophila</i>	7. <i>Legionella pneumophila</i>
8. <i>Campylobacter jejuni</i>	8. <i>Campylobacter jejuni</i>
9. <i>Yersinia enterocolitica</i>	9. <i>Yersinia enterocolitica</i>
10. <i>Shigella flexneri</i>	10. <i>Shigella flexneri</i>
11. <i>Brucella abortus</i>	11. <i>Brucella abortus</i>
12. <i>Mycobacterium tuberculosis</i>	12. <i>Mycobacterium tuberculosis</i>
13. <i>Coccidioides immitis</i>	13. <i>Coccidioides immitis</i>
14. <i>Histoplasma capsulatum</i>	14. <i>Histoplasma capsulatum</i>
15. <i>Blastomyces dermatitidis</i>	15. <i>Blastomyces dermatitidis</i>
16. <i>Cryptosporidium parvum</i>	16. <i>Cryptosporidium parvum</i>
17. <i>Toxoplasma gondii</i>	17. <i>Toxoplasma gondii</i>
18. <i>Giardia lamblia</i>	18. <i>Giardia lamblia</i>
19. <i>Acanthamoeba castellanii</i>	19. <i>Acanthamoeba castellanii</i>
20. <i>Naegleria fowleri</i>	20. <i>Naegleria fowleri</i>

IMPLICATIONS FOR FUTURE RESEARCH

[illegible]

INCOPIAUS OS CEMENTE

[illegible]

2744

bioRxiv preprint doi: <https://doi.org/10.1101/2019.05.20.246401>; this version posted May 20, 2019. The copyright holder for this preprint (which was not certified by peer review) is the author/funder, who has granted bioRxiv a license to display the preprint in perpetuity. It is made available under aCC-BY-NC-ND 4.0 International license.

17. *Journal of Management Education*, 2000, 24(1), 10-17.

1. Damski D, Gosciniak O, Chojak M, et al. (2014) The effect of the type of the substrate on the growth of *Aspergillus niger* and *Aspergillus fumigatus* in the solid state. *Journal of Applied Microbiology* 116: 1039–1047. doi:10.1111/jam.12502

12-10-10 10:10 AM

АГЕНЦИЮ ДАЮТ УВЕЛИЧИТЬ ПРЕДСТАВЛЕНИЕ ГОРОДСКОГО ОБОРУДОВАНИЯ
«МЕЖРАЙОННЫЙ ПЕЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ» -
ФЕДЕРАЛ «Теплоресурс»

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Подполковник [технологического присоединения] объекта капитального строительства и сетям инженерно-технического обеспечения

ИСТОРИЯ И ТЕОРИЯ ПСИХОЛОГИИ

[illegible]

ETHIOPIAN JOURNAL OF SCIENCE

[illegible]

UNIVERSITY OF CALIFORNIA

6. *Polysyllabic roots* (≥ 2 syllables) are not subject to the syllable structure constraint.

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

Received 2005-07-20; accepted 2005-08-25. This work was supported by the National Natural Science Foundation of China (Grant No. 30325410).

Figure 1. Schematic representation of the experimental design.

20. S. A. Kozlov, *Math. Notes*, **56**, No. 5, 833 (1994).

100-443886-1000



МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ШЕЛКОВО
МЕЖРАЙОННЫЙ ШЕЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛЬ
(МУП «МЕЖРАЙОННЫЙ ШЕЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛЬ»)

Издательский почтовый адрес: ул. Староская, д.1, г. Щёлково, Московская область, 141101
Тел.: (496) 566-94-62; факс: (496) 566-94-62; e-mail: info@rnc-wk.ru; http://www.rnc-wk.ru
ОБЩЕ 48803671, **ОГРН** 025006126289, **ИНН/КПП** 505002/3306 505001001.

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

направления (технологического, экономического) области жилищного строительства и систем инженерно-технического обеспечения

[illegible]

Yacovine Yermolov

- Данные статистические условия не являются основанием для исключения компаний из системы инвентаризационного обследования, повторных обследований и мониторинга.
- В течение 1998 года в результате статистической проверки качества обследования предприятий, нарушив и безответно ссылающихся на государственные органы, исключены из системы инвентаризационного обследования на основании Представления государственного статистического управления Республики Беларусь.
- В случае совершения компанией статистических правонарушений в системный мониторинг и инвентаризацию не может быть привлечен представительный орган предприятия, в отношении которого вступило в силу решение 7-19/ст. 20.04.98.

Вместительный габаритный дизайн по сравнению с другими

Journal of Management Education

Task

ПЕДУЛНА Е. А.

ИМЛАГА



МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ШЕЛКОВО
ИНТЕГРАЦИОННЫЙ ШЕЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛЬ
(МУП «ИНТЕГРАЦИОННЫЙ ШЕЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛЬ»)

Юридический почтовый адрес: ул. Сахарская, д. 1. г. Щелково, Московская область, 41101
Тел.: (496) 566-94-62, факс: (496) 566-94-62; e-mail: info@mur-vk.ru, <http://www.mur-vk.ru>
ОКПО 48803671, ОГРН 1025000526269, ИНН КПП 5030023506/505001001.

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

толькология (устройство) предмета) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

[illegible]

HOME VISIT

1. Данные тепловых условий в помещении для исследования принимаются в соответствии с требованиями, установленными в стандартах.
2. В процессе (продолжения) работы с данными курсовая тематика УМКов, применяемых в исследовании, учитывает необходимость проведения работы в соответствии с требованиями, предъявляемыми к ним.
3. В процессе (продолжения) работы с данными курсовая тематика УМКов, применяемых в исследовании, учитывает необходимость проведения работы в соответствии с требованиями, предъявляемыми к ним.
4. В процессе (продолжения) работы с данными курсовая тематика УМКов, применяемых в исследовании, учитывает необходимость проведения работы в соответствии с требованиями, предъявляемыми к ним.

заместитель генерального директора по экономике и финансам

100

Next

ПЕДУЛИНА В. А.

E. A.

ПЕДУЛИНА Е.А.
НАЧ-К УРГ

ИМЛАГА

Сведения о технических условиях № 51108 ТУ от 01.10.2020
на электроснабжение земельного участка с кадастровым номером
50:14:0040108
расположенном: Московская обл., Щелковский г.о.

I. Предельная свободная мощность существующих сетей.
Вблизи участка расположена ПС Соколовская,
принадлежащая ПАО «МОСКЭС». Максимальная мощность, разрешенная для
технологического присоединения, по информации, размещенной на официальном
интернет-сайте
владельца указанного питающего центра составляет 5,29 МВА.
II. Максимальная нагрузка: 5,29 МВА.

III. Срок осуществления мероприятий по технологическому присоединению:
В соответствии с подпунктом б) пункта 16 Правил технологического присоединения
энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по
производству электрической энергии, а так же объектов электросетевого хозяйства,
принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям,
утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004
№861, срок присоединения составляет:

а. В случаях осуществления технологического присоединения к электрическим сетям
классом напряжения до 20 кВ включительно, при этом расстояние от существующих
электрических сетей необходимого класса напряжения до границ участка, на котором
расположены присоединяемые энергопринимающие устройства, составляет не более
300 метров в городах и поселках городского типа и не более 500 метров в сельской
местности и от сетевой организации не требуется выполнения работ по строительству
(реконструкции) объектов электросетевого хозяйства, включенных (подлежащих
включению) в инвестиционные программы сетевых организаций (в том числе смежных
сетевых организаций), и (или) объектов по производству электрической энергии, за
исключением работ по строительству объектов электросетевого хозяйства от
существующих объектов электросетевого хозяйства до присоединяемых
энергопринимающих устройств и (или) объектов электроэнергетики.

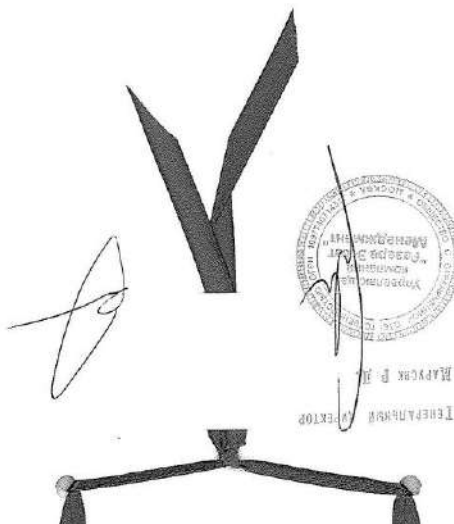
а.1. 4 месяца - для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств
которых составляет до 870 кВт включительно;

а.2. 1 год - для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств
которых составляет свыше 870 кВт.

б. в иных случаях:

б.1. 6 месяцев - для заявителей - юридических лиц и индивидуальных
предпринимателей в целях технологического присоединения по одному источнику
электроснабжения энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых
составляет до 130 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных в данной точке
присоединения энергопринимающих устройств), для заявителей - физических лиц, в
целях технологического присоединения энергопринимающих устройств, максимальная
мощность которых составляет до 15 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных
в данной точке присоединения энергопринимающих устройств), которые используются
для бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской
деятельности, и электроснабжение которых предусматривается по одному источнику, и
для заявителей, осуществляющих технологическое присоединение путем
перераспределения мощности, если технологическое присоединение осуществляется к
электрическим сетям, уровень напряжения которых составляет до 20 кВ включительно,
и если расстояние от существующих электрических сетей необходимого класса
напряжения до границ участка заявителя, на котором расположены присоединяемые
энергопринимающие устройства, составляет не более 300 метров в городах и поселках
городского типа и не более 500 метров в сельской

<https://vedl.ru/VedLqVn4YQw>



16. Объект анализа № 16.

Получено 28.12.2021

ДОГОВОР № SHO-38
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха

«20» 11 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью **Управляющая компания «Реэра Эссет Менеджмент»** (лишения на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданный Центральным Банком РФ) **ДУ: Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью **Управляющая компания «Реэра Эссет Менеджмент»**, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице Генерального директора **Маруся Рохана Дмитриевна**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Тетеренко Эрий Эрьевич, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 915920, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 08.12.2020 г., код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Соколовская, д.13а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 9265952830@yandex.ru, именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны,

далее совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящий Договор купли - продажи земельного участка (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **Продавец** обязуется передать в собственность **Покупателя**, а **Покупатель** обязуется принять и оплатить по договорной цене, согласованной между **Сторонами**:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства площадью 500 кв.м. 63, кадастровый номер: 50:14:0040108-912, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; именуемый далее – «**Объект**», являющийся инвестиционным паем **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный»** под управлением Общества с ограниченной ответственностью **Управляющая компания «Реэра Эссет Менеджмент»** на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 15 сентября 2020г.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении **Объекта** сделана запись: доверительное управление. Настоящим **Продавец** гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на **Объект** к **Покупателю** будет осуществлена государственная регистрация прекращения вышеуказанного ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и право собственности **Покупателя** на **Объект** не будет ограничено (обременено) им.

1.2. **Объект** передается **Продавцом Покупателю** по Передаточному Акту, подписываемому **Сторонами** в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента полной оплаты **Покупателем** Цена **Объекта**.

1.3. Право собственности на **Объект** переходит к **Покупателю** в момент государственной регистрации перехода права собственности на **Объект** государственном реестре недвижимости.

1.4. **Стороны** обязуется обратиться в орган регистрации права на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на **Объект** от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня исполнения **Покупателем** п. 2.2.2. настоящего Договора.

Моментом полной оплаты Цена **Объекта** считается дата поступления денежных средств, указанных в п.2.1. Договора, в полном объеме на расчетный счет **Продавца**.

1.5. **Покупатель**, не вправе распоряжаться (продажа, дарение, уступка, аренда, иное обременение права) приобретенным в соответствии с условиями настоящего Договора **Объектом** до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. **Покупатель**, уполномоченный качеством **Объекта**, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщали **Продавцем**.

1.7. **Продавец** гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора **Объект** не обременен не установленным в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в пользовании **Объектом**, за исключением указанных в п. 1.1. настоящего Договора, не имеет. На **Объекте** отсутствуют какие-либо здания, строения или сооружения.

Покупатель настоящим подтверждает, что **Продавец** сообщил ему, о том, что **Объект** может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану **Объекта**, копия которого является Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.8. Настоящим **Покупатель** подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора **Покупатель** не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться вышестоящим инвестиционным паем **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный»** под управлением Общества с ограниченной ответственностью **Управляющая компания «Реэра Эссет Менеджмент»**. Кроме того, на момент заключения настоящего Договора **Покупатель** не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет являться участником ООО УК «ЭЗМ».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. По соглашению **Сторон** **Объект** продается за денежную сумму в размере **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек**, именуемую далее - Цена **Объекта** (НДС не облагается). Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

2.2.С учетом изложенного в п. 2.1. настоящего Договора **Стороны** договорились, что расчеты по настоящему Договору осуществляются следующим образом:

2.2.1. **Покупатель** в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обязуется открыть в любом отделении ПАО Сбербанк на территории г. Москва **безотзывный покрытый аккредитив** на следующих условиях:

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО Сбербанк.

Плататель: **Гражданин РФ Тетеренко Эрий Эрьевич**, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 915920, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 08.12.2020 г., код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Соколовская, д.13а, **Покупатель**: Общество с ограниченной ответственностью **Управляющая компания «Реэра Эссет Менеджмент»** (лишения на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданный Центральным Банком РФ) **ДУ: Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью **Управляющая компания «Реэра Эссет Менеджмент»**, местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 4070181060000001980 в Банк ППС (АО), БИК 044525823, «сч 301018102000000000823».

Сумма аккредитива – 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек.

Срок действия аккредитива – не менее 60 (Шестидесяти) календарных дней.

Банк-эмитент обязан без какого-либо согласования с **Покупателем** исполнить аккредитив в срок не более 5 (Пяти) рабочих дней с момента предоставления **Продавцом** в Банк-Эмитент следующих документов:

«оригинал Договора купли-продажи земельного участка № SHO-38 от « 2021 года о приобретении земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63 кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108-912, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью **Управляющая компания «Реэра Эссет Менеджмент» ДУ: Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** и **Гражданином РФ Тетеренко Эрий Эрьевичем**, с отметкой (штампом и гербовой печатью) **Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области** о произведенной государственной регистрации права или

оригинала или нотариально удостоверенной копии **Выписки из Единого государственного реестра недвижимости** на земельный участок, категория земель: категория земель: земли

исключенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63 кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040105:912, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; где в качестве правообладателя указан Гражданин РФ Тетеренко Эриг Эрнестович».

Под исполнением аккредитива понимается перечисление Банком-эмитентом Продаву денежной суммы в размере 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч 00 (ноль) копеек по следующим реквизитам Продава: р/сч 4070181060000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, 30101810200000000823.

2.2.2. Покупатель в течение 10 (Десять) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обязан предоставить Продаву документы, подтверждающие исполнение Покупателем п. 2.2.1. настоящего Договора (оригиналы на обозрение, копии передаются Продаву).

Все банковские комиссии и расходы по открытию и исполнению аккредитива несет Покупатель.

2.3. Стороны договорились о том, что в соответствии с п.5 ст. 483 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у Продава на Объект не возникает.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продава к Покупателю в течение 10 (Десять) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.1.2. Передать Объект Покупателю по Передаточному Акту свободным от прав третьих лиц, не продаваемым, не подаренным, не обремененным (не ограниченными) полностью и/или в части никакими не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящими.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. За свой счет нести все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с государственной регистрацией перехода к Покупателю права собственности на Объект (в том числе оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода к Покупателю права собственности на Объект в размере, определенном действующим законодательством РФ).

3.2.2. Принять от Продава Объект по Передаточному Акту и подписать Передаточный Акт.

3.2.3. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продава к Покупателю в течение 10 (Десять) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.2.4. Осуществлять все расчеты по настоящему Договору в сроки и порядке, определенные настоящим Договором.

3.2.5. Предоставить Продаву все документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения Покупателем сроков проведения расчетов по оплате цены Объекта, установленных настоящим Договором, Покупатель обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Продава выплатить последнюю неустойку в размере 0,1 % (Одна десятая процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из Сторон Договора от государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю, Сторона, нарушившая обязательство, обязуется оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

Под уклонением Стороны понимается случай, когда любая из сторон не предпринимает никаких действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

4.3. Стороны также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение иных обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.5. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его

3

исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ в Балашихинском городском суде Московской области (если Покупатель является физическим лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом и обладает статусом индивидуального предпринимателя).

4.6. ООО УК «ЭЗЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего пассивным инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляется за счет собственного имущества управляющей компании.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для приобретения в дело правоустанавливающих документов в органе регистрации прав на территории Московской области.

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549–551, 554–557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ Стороны ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. Стороны подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием стечения тяжелых для Сторон обстоятельств.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения Сторонами всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из Сторон обязуется информировать другую Сторону о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписанном настоящим Договором Покупатель дает свое согласие Продаву на обработку своих персональных данных, сообщенных при заключении настоящего Договора (в том числе фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес исполнения договора, контактный телефон, контактная электронная почта), с правом осуществления действий (операций) с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обработку персональных данных с помощью автоматизированных систем, посредством включения их в электронные базы данных, а также неавтоматизированным способом, на бумажном носителе, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.

5.9. Приложениями к настоящему Договору и его неотъемлемой частью являются:

- Приложение № 1 «Градостроительный план».

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (далее на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, пассивными инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданный Центральным Банком РФ) ДУ. Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФНС РФ России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-4, дом 6, строение 1,

4

кошата 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГТБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000000, в лице Генерального директора Марусяка Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Марусяк Роман Дмитриевич

Покупатель: Гражданин РФ Тетеренко Эрих Эрнестович, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: Мужской, паспорт: 4620 915920, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 08.12.2020 г., код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Соколовская, д.13а, адрес электронной почты для направления документов: erich.92@yandex.ru, том числе кассовых чеков: 9263595830@yandex.ru

Эрих Эрнестович Тетеренко

Градостроительный план земельного участка №

Р Ф - 5 0 - 3 - 6 6 - 0 - 0 0 - 2 0 2 0 - 4 6 3 6 6

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании
заключения ООО УК "Резерв Эссет Менеджмент"

от 01 октября 2020 г. № Р001-2944218957-39147751

(подлинник заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случае прекращения членства в ЛП статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием Ф.И.О. заявителя – физического лица, либо распечатка заявления и наименование заявителя – юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка

Московская область
(субъект Российской Федерации)

городской округ Щелково

(опишите работы или городской округ)

(пометьте)

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

Обозначение (номер) характерной точки	Пересечь координатных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	489073.07	2215949.65
2	489062.90	2215972.57
3	489042.16	2215962.96
4	489032.43	2215944.99

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории

50:14:0040108-012

Площадь земельного участка

500 кв. м

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

Объекты капитального строительства отсутствуют

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)

Проект планировки территории не утвержден

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории случаев, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории		
Документация по планировке территории не утверждена (указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)		
Градостроительный план подготовлен		
Комитетом по архитектуре и градостроительству Московской области		
М.П.	(подпись)	Киушева И.Ю. (расшифровка подписи)
Дата выдачи	13.10.2020 (ДД.ММ.ГГ.)	

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат: 4791.D2020000100030A37
 Владелец: Киушева Ирина Юрьевна
 Действителен с: 27.11.2019 по 27.11.2020

Р.О-50-3-66-0-00-2020-46366 Лист 2 из 15

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

Условные обозначения

	границы зон, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства		номер поворотной точки границы земельного участка
	граница земельного участка		минимальные отступы от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства (согласно видам разрешенного использования)
			граница зоны шумового дискомфорта от аэропортов*

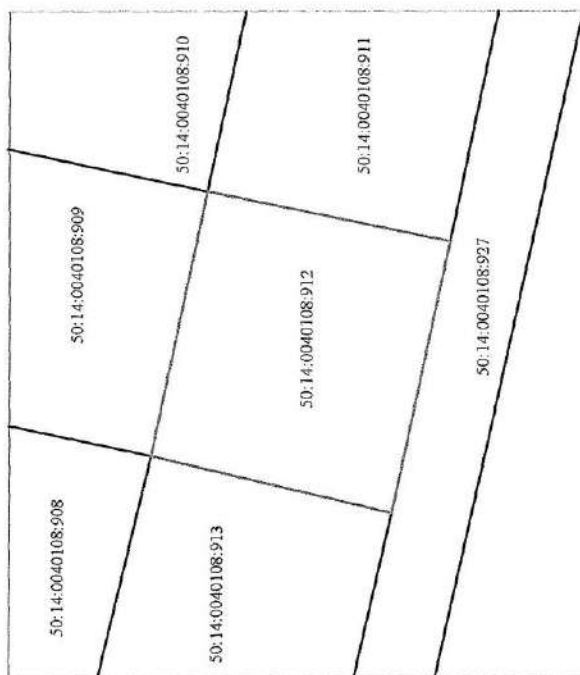
Документ	Ф.И.О.	Подпись	Дата
Вет. акт. вкл.	Губинский Д.А.		
Мат. акт.	Шабалин М.В.		
Год. оценка	Ирина Ю.Р.		

Российская Федерация, Московская область, Р-н Щелковский, Сельское п. Краснознаменский, ниже п. Казань, на поле № 21			
Градостроительный план земельного участка			
Содержит	Лист	Всего	
1	1	3	

Чертеж градостроительного плана

Р.О-50-3-66-0-00-2020-46366 Лист 3 из 15

Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков (Ситуационный план)



Условные обозначения

- граница рассматриваемого участка
- граница смежных участков

Датум	в МД	Подпись	Дата
Зам. ген. дир.	Генеральный Дир.		
Нач. отд.	Исполнительный Дир.		
Ген. спец.	Генеральный Дир.		
Ситуационный план			
Ситуационный план			
Ситуационный план			

РФ-50-3-66-00-2020-46366 Лист 5 из 15

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

Площадь земельного участка 500 кв. м.

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан при отсутствии топографической съемки.
2. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан в октябре 2020 года ГБУ МО "Мособлгосгест".
3. При проектировании объектов капитального строительства необходимо учитывать охраняемые зоны инженерных коммуникаций, в том числе подземных (при наличии). Вынос инженерных коммуникаций возможен по ТУ эксплуатирующих организаций. При наличии охраняемых зон ЛЭП и/или иных электрических сетей размещение зданий, строений, сооружений возможно при получении письменного решения о согласовании сетевых организаций.
4. Объекты капитального строительства размещать с учетом возможного негативного воздействия планируемого объекта на прилегающие территории, а также с учетом возможного негативного воздействия объектов, расположенных на прилегающих территориях, на планируемый объект.
5. Точка подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям тепло-, водоснабжения и водоотведения согласно информации о технических условиях эксплуатации организаций.
6. Подготовку проектной документации осуществлять в соответствии с требованиями законодательства на основании результатов инженерных изысканий.
7. Архитектурно-градостроительный облик объекта(ов) капитального строительства подлежит согласованию в случаях, установленных положениями, утвержденными постановлением Правительства Московской области от 27.12.2019 г. № 104/239. Виды объектов капитального строительства, указанные в п. 7 положения, рассмотрению не подлежат.
8. Прогнозировать, с точки зрения автотранспорта на расчетное число машиномест в соответствии с действующими нормативами.
9. Проектирование выполняется в соответствии с законодательством Российской Федерации от 21.02.1992 г. № 2395-1 "О недрах".
10. Проектирование и проведение земляных, строительных, монтажных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) должны проводиться в соответствии со статьей 30 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".
11. Проектирование и строительство выполняются в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления", Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды", Приказа Федеральной службы по надзору в сфере природопользования от 22.05.2017 № 242 "Об утверждении Федерального классификационного каталога отходов", Постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию".
12. Проектирование выполняется в соответствии со ст. 27 Закона о землепользовании и застройке территории.

Выполнено в М 1:500.

Датум	в МД	Подпись	Дата
Зам. ген. дир.	Генеральный Дир.		
Нач. отд.	Исполнительный Дир.		
Ген. спец.	Генеральный Дир.		
Чертеж градостроительного плана			
Чертеж градостроительного плана			
Чертеж градостроительного плана			

РФ-50-3-66-00-2020-46366 Лист 4 из 15

2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Земельный участок расположен в территориальной зоне: Ж-2 - зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами. Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами Ж-2 предназначена для обеспечения формирования жилых районов из отдельных типовых индивидуальных жилых домов и блокированных жилых домов. В составе зоны Ж-2 могут выделяться территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

Установлен градостроительный регламент.

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего в соответствии с федеральными законами порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Правила землепользования и застройки территории (части территории городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области утверждены решением Совета депутатов Щелковского муниципального района Московской области от 26.12.2017 г. № 669/68-173-НПА "Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области".

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка основные виды разрешенного использования земельного участка:

- для индивидуального жилищного строительства 2.1;
 - для ведения личного подсобного хозяйства 2.2;
 - блокированная жилая застройка 2.3;
 - коммунальное обслуживание 3.1;
 - бытовое обслуживание 3.3;
 - амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1;
 - дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1;
 - культурное развитие 3.6;
 - религиозное использование 3.7;
 - амбулаторное ветеринарное обслуживание 3.10.1;
 - деловое управление 4.1;
 - спорт 5.1;
 - обеспечение внутреннего правопорядка 8.3;
 - историко-культурная деятельность 9.3;
 - земельные участки (территории) общего пользования 12.0;
- условно разрешенные виды использования земельного участка:
- стационарное медицинское обслуживание 3.4.2;
 - среднее и высшее профессиональное образование 3.5.2;
 - общественное учреждение 3.8;
 - обеспечение научной деятельности 3.9;
 - обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1;
 - рынки 4.3;
 - банковская и страховая деятельность 4.5;
 - обслуживание автотранспорта 4.9;

РФ-50-3-66-0-00-2020-46366

Лист 6 из 15

- ведение садоводства 13.2;
- ведение дачного хозяйства 13.3;
- социальное обслуживание 3.2;
- лесистый 4.4;
- общественное питание 4.6;
- гостиничное обслуживание 4.7;
- ведение ороrodnчества 13.1;
- связь 6.8;
- объекты зарядного назначения 2.7.1;
- вспомогательные виды использования земельного участка:
- обслуживание жилой застройки 2.7;
- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1;
- банковская и страховая деятельность 4.5;
- связь 6.8;
- обеспечение внутреннего правопорядка 8.3.

РФ-50-3-66-0-00-2020-46366

Лист 7 из 15

2.3. Пределные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

Пределные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м ² или га					
-	-	-	-	3(-) ²	-	-	-

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1	Для индивидуального жилищного строительства	1.1	400	4 000	40%	3
2	Для ведения личного подсобного хозяйства	2.1	400	5 000	40%	3
3	Вспомогательная жилая застройка	3.3	300	3 000	1 эт. - 59,0% 2 эт. - 50,8% 3 эт. - 44,1%	0
4	Коммунальное обслуживание	3.1	30	100 000	75%	3
5	Бытовое обслуживание	3.3	200	100 000	60%	3
6	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	5 000	1 000 000	60%	3
7	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Не подлежит установлению			3
8	Культурное развитие	3.6	1 000	100 000	50%	3
9	Религиозное использование	3.7	1 000	100 000	50%	3

10.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	1 000	10 000	60%	3
11.	Деловое управление	4.1	1 000	100 000	55%	3
12.	Спорт	5.1	1 000	100 000	75%	3
13.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежит установлению			
14.	Историко-культурная деятельность	9.3	Не распространяется			
15.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	10 000	1 000 000	50%	3
2.	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	5 000	100 000	60%	3
3.	Общественное управление	3.8	1 000	100 000	60%	3
4.	Обеспечение научной деятельности	3.9	2 500	100 000	60%	3
5.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	500	10 000	60%	3
6.	Рынки	4.3	1 500	50 000	45%	3
7.	Банковская и страховая деятельность	4.5	1 000	10 000	60%	3
8.	Обслуживание автотранспорта	4.9	1 000	20 000	75%	3
9.	Ведение садоводства	13.2	600	1 500	40%	3
10.	Ведение дачного хозяйства	13.3	600	2 500	40%	3
11.	Социальное обслуживание	3.2	500	100 000	60%	3
12.	Магазины	4.4	500	10 000	50%	3
13.	Общественное питание	4.6	500	10 000	50%	3
14.	Гостиничное обслуживание	4.7	1 000	100 000	1 эт. - 60% 2 эт. - 50% 3 эт. - 45%	3
15.	Ведение огородничества	13.1	400	1 000	0%	Не подлежит установлению
16.	Сельхоз	6.8	Не подлежит установлению			
17.	Объекты гаражного назначения	2.7.1	50(15)*	20 000(50)*	75(100)%	3(0)*

* - (Существующие объекты гаражного назначения, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, имеющие одну или более общих стен с другими объектами гаражного назначения, предназначенными для хранения личного автотранспорта граждан)

Вспомогательные виды разрешенного использования

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентичными с соответствующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.

Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории участков зоны – V.

Иные показатели по параметрам застройки зоны Ж-2: территории объектов обслуживания населения; пребывания и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.

Не допускается размещение вспомогательных строений (за исключением гаража) перед основным строением со стороны улиц и проездов.

2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.1 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Решения акта, регулирующего использование земельного участка	Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	-

2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории	Реквизиты утвержденной документации по планировке территории	Зонирование особо охраняемой природной территории (нет)							
			Функциональная зона	Виды разрешенного использования земельного участка		Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
				Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

3.1. Объекты капитального строительства

№	Не имеется (согласно черному(ым) трафаретному(ым) плану)	Не имеется (наименование объекта капитального строительства, этажность, адресность, общая площадь, площадь застройки)
		Не имеется

инвентаризационный или кадастровый номер

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

№	Информация отсутствует (согласно черному(ым) градостроительному плану)	Информация отсутствует (наименование объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)
		Информация отсутствует

Информация отсутствует
(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)

регистрационный номер в реестре

Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует

4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории:

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории									
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры			
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности									
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий

Зеленый участок частично расположен в границах зоны шумного дискомфорта от аэропорта.^{1,4}

Земельный участок полностью расположен в водоохранной зоне реки Клязьма.³ Строительство, реконструкция объектов капитального строительства допускается при наличии письменного согласования с территориальным управлением Федерального агентства по рыболовству.⁴

Земельный участок полностью расположен в пределах приаэродромных территорий аэродромов: Чкаловский, Черное.⁵ Создать размещение объектов капитального строительства в соответствии с действующим законодательством.⁶

6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости			
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y	
1	2	3	4	
Зона шумового дискомфорта от аэродромов	-	-	-	-
Водоохранная зона реки Клязьма	-	-	-	-
Приаэродромная территория аэродромов Чкаловский	-	-	-	-
Приаэродромная территория аэродромов Черное	-	-	-	-

7. Информация о границах публичных сервитутов

Информация отсутствует

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок

Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 г. № 738/пр "Об утверждении видов элементов планировочной структуры". Городской округ Щелково, 50:14:0040108

9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа

Информация о технических условиях см. приложении

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории

Законы Московской области от 30.12.2014 г. № 191/2014-ОЗ "О реорганизации дополнительных вопросов в сфере благоустройства в Московской области"

РФ-50-3-66-0-00-2020-46366 Лист 14 из 15

11. Информация о красных линиях:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

1. Проводя землепользования и застройку территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области, утверждающие решения Совета депутатов Щелковского муниципального района Московской области от 26.12.2017 г. № 689/06-172-ИП/А "Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области".

2. Предельные количества знаков обозначают все надземные знаки.

3. Выхода из Единого государственного реестра недвижимости об объеме информации от 01.10.2020 г. № КТ211-002/2020-2576374.

4. Ст. 50 Федерального закона от 20.12.2004 г. № 166-ФЗ "О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов".

5. Федеральный закон Российской Федерации от 01.07.2017 г. № 131-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка учтенных и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны".

6. Планировка в информационных документах, подлежащих учету при проектировании.

РФ-50-3-66-0-00-2020-46366 Лист 15 из 15

Приложение

наименование заказчика: **«МЕЖРАЙОННЫЙ ПИЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ» - филиал «Тешовское УО»**

адрес заказчика: **ул. Свирская, д. 1, г. Пилково, Калининградская область, 41101**

контактное лицо: **Ирина Владимировна**, e-mail: **irina.vladimirova@teplovskoe.ru**

телефон: **(496) 566-94-60**, факс: **(496) 566-94-60**

ОКПО: **48803671**, ОГРН: **1025060526066**, ИНН/КПП: **500402386/5004003**

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

подполковник (технического назначения) объект капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

ГОСТ Р 50501-2009

наименование: **Тех. условия**

номер: **1/2019**

дата выдачи: **2019 г.**

срок действия: **до 31.12.2020 г.**

дата окончания срока действия: **31.12.2020 г.**

наименование: **Тех. условия**

номер: **1/2019**

дата выдачи: **2019 г.**

срок действия: **до 31.12.2020 г.**

дата окончания срока действия: **31.12.2020 г.**

наименование: **Тех. условия**

номер: **1/2019**

дата выдачи: **2019 г.**

срок действия: **до 31.12.2020 г.**

дата окончания срока действия: **31.12.2020 г.**

наименование: **Тех. условия**

номер: **1/2019**

дата выдачи: **2019 г.**

срок действия: **до 31.12.2020 г.**

дата окончания срока действия: **31.12.2020 г.**

наименование: **Тех. условия**

номер: **1/2019**

дата выдачи: **2019 г.**

срок действия: **до 31.12.2020 г.**

дата окончания срока действия: **31.12.2020 г.**

наименование: **Тех. условия**

номер: **1/2019**

дата выдачи: **2019 г.**

срок действия: **до 31.12.2020 г.**

дата окончания срока действия: **31.12.2020 г.**

наименование: **Тех. условия**

номер: **1/2019**

дата выдачи: **2019 г.**

срок действия: **до 31.12.2020 г.**

дата окончания срока действия: **31.12.2020 г.**

наименование: **Тех. условия**

номер: **1/2019**

дата выдачи: **2019 г.**

срок действия: **до 31.12.2020 г.**

дата окончания срока действия: **31.12.2020 г.**

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

показ/показания (технологического присоединения) объекта к энергетической сети и/или к энергетическому объекту

РЕСУРСЫ СДЕЛАННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ	
Тип связи	Взаимосвязанные
Номер ТУ	424-1177
Другие данные ТУ в РСО	05-10-2020
Ссылка на бланк ТУ	21.10.20
Ссылка на документацию объекта связи заказчика организации	18 месяцев в зависимости от сложности задачи
Имя пользователя РСО	МЭП. Информационный Целевой Вспомогатель
Имя РСО	950023306
Адрес РСО	141 000 МО, г. Шаховское, ул. Свирская, п. 1
Дата заявки	10-09-2020
Номер заявки	157983116166
Номер заявления	РДР: 2942719553314751
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ	
Классификация по номеру заявки участника	10-14-010163-912
Адрес размещения участника	Республика Беларусь, Могилевская обл., Шкловский г.о.
Наименование объекта	Для оказания услуг по созданию баз данных
ИНФОРМАЦИЯ ПО ПОДПИСАНИЮ ДОКУМЕНТА	
Подпись и печать документа	Инициалы "у"
Масштабная процедура приема-передачи сведений о выполнении работ	Инициалы и подпись участника в организации, выполняющей технические задания и работы, или участника (совместно с заказчиком) в РСО
Инициалы и подпись заказчика-заказчика	Инициалы и подпись заказчика-заказчика в РСО
Инициалы и подпись заказчика-заказчика	Инициалы и подпись заказчика-заказчика в РСО

- [illegible]

Давность в государственном архиве и в библиотеке

ЦЕДУРИНА Е. А.
НАУЧ. УРЭП

страница 294



МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ШЕЛКОВО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ЦЕЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»
(МУП «МЕЖРАЙОННЫЙ ЦЕЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»)

Юридический почтовый адрес: ул. Свирская, д. 1, г. Щёлково, Московская область, 141101
Тел.: (496) 566-94-62, факс: (496) 566-91-62, e-mail: info@mtr-ek.ru, http://www.mtr-ek.ru
ОАТЮ 48903671, ОГРН 102-5006526269, ИНН/КПП 5050023306/505001091.

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

[illegible]

1. Данные технико-технологические условия не являются оптимальными для экологического производства и часто требуют существенных дополнительных расходов на возмещение последствий.
2. В течение 1990-х годов и даже в начале текущего десятилетия результаты исследований ученых необходимо переводить в формулу и алгоритмы с учетом не только влияния экологических условий, но и влияния социально-экономических факторов, в частности демографического фактора (технико-технологическое производство).
3. В случае осуществления планируемых изменений (т.е. индексации) в сфере тепло-энергетических и водных ресурсов в России (сейчас имеет быть примерно в 1,5-2,0 раз) в соответствии с прогнозируемыми показателями (табл. 1) в 2020 году в стране будет проживать 140-150 миллионов человек, что потребует в 2-3 раза больше энергии, чем в 1990-е годы.

Заместитель генерального директора по производству

100

ДЕДУЛИНА Е. А.
НАУЧ.

<https://vadi.sk/i/Vz4nHgirvz4YQw>

№ 51108 ТУ от 01.10.2020

расположенном:

1. Предельная свободная мощность существующих сетей.

Близки участка расположена ПС Соколовская, мощность, разрешенная для производства электроэнергии ПАО «МОЭСК». Максимальная размещенной на официальном сайте присоединения, по информации, размещенной на официальном сайте 5,36 МВА

II. Максимальная нагрузка: 5,29 МВА.

III. Срок осуществления мероприятий по технологическому присоединению:

Срок осуществления мероприятия по созданию и внедрению инновационных технологий в области электроэнергетики составляет 6 месяцев.

В соответствии с подпунктом 6) пункта 16 Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 №961, срок присоединения составляет:

ва. В случаях осуществления технологического присоединения к электрическим сетям с напряжением до 20 кВ включительно, при этом расстояние от существующих электрических сетей до границ участка, на котором предполагается присоединение энергопринимающих устройств, составляет не более 300 метров в городах и поселках городского типа и не более 500 метров в сельской местности и от сетей организации не требуется выполнение работ по строительству (реконструкции) объектов электросетевого хозяйства, включенных (подлежащих включению) в инвестиционные программы сетевых организаций (в том числе смежных сетевых организаций), и (или) объектов по производству электрической энергии, за исключением работ по строительству объектов электросетевого хозяйства от энергопринимающих устройств и (или) объектов электросетевого хозяйства до присоединяемых энергопринимающих устройств и (или) объектов электроэнергетики.

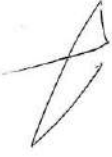

а. в. 1. 4 месяца - для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств которых составляет до 670 кВт включительно;

а.з. 1 год - для заявителей, максимальная мощность энергоспринимающих устройств которых составляет свыше 670 кВт;

б. в иных случаях:

6.1. 6 месяцев — для заявителей — юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в целях технологического присоединения по одному источнику электроснабжения энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых составляет до 150 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных в данной точке присоединения энергопринимающих устройств), для заявителей — физических лиц — целая технологическая присоединяемая энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых составляет до 15 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных в данной точке присоединения энергопринимающих устройств), которые используются для бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, и электроснабжение которых предусматривается по одному источнику, и для заявителей, осуществляющих технологическое присоединение путем перераспределения мощности, если технологическое присоединение осуществляется к электрическим сетям, уровень напряжения которых составляет до 20 кВ включительно, и если расстояние от существующих электрических сетей необходимого класса напряжения до границ участка заявителя, на котором расположены присоединяемые энергопринимающие устройства, составляет не более 300 метров в городах и поселках городского типа и не более 500 метров в сельской


ЗЕЛЕЗОВСКИЙ А. Н.
Директор



ЗЕЛЕЗОВСКИЙ А. Н.
Директор


ЗЕЛЕЗОВСКИЙ А. Н.
Директор

17. Объект анализа № 17.

Получено 28.12.2021

ДОГОВОР № SHO-39
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха

«28» 11 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом неимущественности «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ неимущественности «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФНС РФ России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Маруся Ронана Дмитриевна, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Тетеряченко Эрий Эрьевич, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 915920, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 08.12.2020 г., код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Соколовская, д.13а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе налоговых: 92659525850@mail.ru, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор купли-продажи земельного участка (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить по договорной цене, согласованной между Сторонами:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства площадью 500 кв.м. 63, кадастровый номер: 50:14:0040108-913, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; именуемый далее – «Объект», являющимся инвестиционным пав. Закрытого паевого инвестиционного фонда неимущественности «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 15 сентября 2020г.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление. Настоящим Продавец гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю будет осуществлена государственная регистрация прекращения вышеуказанного ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и право собственности Покупателя на Объект не будет ограничено (обременено) им.

1.2. Объект передается Продавцом Покупателю по Передаточному Акту, подписанному Сторонами в течение 3 (Пяти) рабочих дней с момента полной оплаты Покупателем Цены Объекта.

1.3. Право собственности на Объект переходит к Покупателю в момент государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

1.4. Стороны обязуются обратиться в орган регистрации права на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня исполнения Покупателем пункта 2.2.2. настоящего Договора.

Моментом полной оплаты цены Объекта считается дата поступления денежных средств, указанных в п.2.1. Договора, в полном объеме на расчетный счет Продавца.

1.5. Покупатель не вправе распоряжаться (продажа, дарение, уступка, аренда, иное обременение) приобретенным в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. Покупатель удостоверяется качеством состояния Объекта, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил Продавец.

1.7. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в пользовании Объектом за исключением указанных в п.1.1. настоящего Договора не имеется. На Объекте отсутствуют какие-либо здания, строения или сооружения.

Покупатель настоящим подтверждает, что Продавец сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого является Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.8. Настоящим Покупатель подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных пав. Закрытого паевого инвестиционного фонда неимущественности «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Покупатель, обязуется в срок до «30» ноября 2021 г. перечислить Продавцу денежную сумму в размере **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек**. По соглашению Сторон Объект продается за денежную сумму в размере **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек**, именуемую далее - Цена Объекта (НДС не облагается). Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

2.2.С учетом изложенного в п. 2.1. настоящего Договора Стороны договорились, что расчеты по настоящему Договору осуществляются следующим образом:

2.2.1. Покупатель, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обязуется открыть в любом отделении ПАО Сбербанк на территории г. Москва, **безотзывный покрытый аккредитив** на следующих условиях:

Банк - Эмитент и Испоняющий Банк по аккредитиву – ПАО Сбербанк

Платательщик: **Гражданин РФ Тетеряченко Эрий Эрьевич**, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 915920, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 08.12.2020 г., код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Соколовская, д.13а, Покупатель; Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом неимущественности «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ неимущественности «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФНС РФ России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГТБ (АО), БИК 044525823, к/сч 301018102000000000823).

Сумма аккредитива – **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек**.

Срок действия аккредитива – не менее 60 (Шестидесяти) календарных дней.

Банк-эмитент обязан без какого-либо согласования с Покупателем исполнить аккредитив в срок не более 5 (Пяти) рабочих дней с момента предоставления Продавцом в Банк-Эмитент следующих документов:

«оригинал Договора купли-продажи земельного участка № SHO-39 от « 2021 года о приобретении земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63 кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108-913, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом неимущественности «Сельскохозяйственный» и Гражданином РФ Тетеряченко Эрий Эрьевичем, с отметкой (штампом и гербовой печатью) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области с произведенной государственной регистрации права или

оригинала или нотариально удостоверенной копии Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок, категория земель: земель

населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 635 кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:913, расположенный по адресу: Московская область, Щаковский р-н, севернее п. Краснознаменск, южнее р. Клязьма, на поле № 21; где в качестве правообладателя указан Гражданин РФ Тетерденко Эрих Эрвич.

Под исполнением аккредитации понимается поручение Банком-эмитентом Продаву денежных сумм в размере 925 000 (Девятсот двадцать пять тысяч 00 (ноль) копеек по следующим реквизитам Продава: р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, К/сч 301018102000000000823.

2.2.2. Покупатель в течение 10 (Десять) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обязан предоставить Продаву документы, подтверждающие исполнение Покупателем п. 2.2.1. настоящего Договора (оригиналы на оборотной, копии передаются Продаву).

Все банковские комиссии и расходы по открытию и исполнению аккредитации несет Покупатель.

2.3. Стороны договорились о том, что в соответствии с п.1.5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у Продава на Объект не возникает.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продава к Покупателю в указанные 1.4. настоящего Договора сроки.

3.1.2. Передать Объект Покупателю по Передаточному Акту свободным от прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным (не ограниченными) полностью и/или в части никакими не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. За свой счет нести все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с государственной регистрацией перехода к Покупателю права собственности на Объект (в том числе оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода к Покупателю права собственности на Объект в размере, определенном действующим законодательством РФ).

3.2.2. Принять от Продава Объект по Передаточному Акту и подписать Передаточный Акт.

3.2.3. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продава к Покупателю в указанные 1.4. настоящего Договора сроки.

3.2.4. Осуществлять все расчеты по настоящему Договору в сроки и порядке, определенные настоящим Договором.

3.2.5. Предоставить Продаву все документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения Покупателем сроков проведения расчетов по оплате цены Объекта, установленных настоящим Договором, Покупатель обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Продава выплатить последний неустойку в размере 0,1 % (Одна десятая процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из Сторон Договора от государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю, Сторона, нарушившая обязательство, обязуется оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

Под уклонением Стороны понимают случай, когда любая из сторон не предпринимает зависших от нее действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

4.3. Стороны также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение иных обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.5. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, все споры, разногласия или

требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ в Балашихинском городском суде Московской области (если Покупатель является физическим лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом или обладает статусом индивидуального предпринимателя).

4.6. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или акциями акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для приобщения в дело правоустанавливающих документов в органе регистрации прав на территории Московской области.

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549 – 551, 554 – 557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ Стороны ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. Стороны подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием стечения тяжких для Сторон обстоятельств.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения Сторонами всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из Сторон обязуется информировать другую Сторону о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписанием настоящего Договора Покупатель дает свое согласие Продаву на обработку своих персональных данных, сообщаемых при заключении настоящего Договора (в том числе фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес исполнения договора, контактный телефон, контактная электронная почта), с правом осуществления действий (операций) с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обработку персональных данных с помощью автоматизированных систем, посредством включения их в электронные базы данных, а также неавтоматизированным способом, на бумажном носителе, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.

5.9. Приложениями к настоящему Договору и его неотъемлемой частью являются:

- Приложение № 1 «Градостроительный план».

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Федера Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010 г., выдана Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правла доверительного управления ЗПИФФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные в ОФСР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Федера Эссет

Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН-1097746214317, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044523823, к/сч 301018102000000008823, в лице Генерального директора Маруева Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава.

Маруев Роман Дмитриевич



Покупатель: Гражданин РФ Тетеряченко Эрих Эрнестович, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 915920, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 08.12.2020 г., код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Соколовская, д.13а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе налоговых: 9265957880@mail.ru.

Маруев Роман Дмитриевич

Градостроительный план земельного участка №

Р Ф - 5 0 - 3 - 6 6 - 0 - 0 0 - 2 0 2 0 - 4 6 3 6 2

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании

задания ООО УК "Резерв Эссет Менеджмент"

от 01 октября 2020 г. № Р001-2944218957-39147902

(разрешения на строительство земельного участка, иного или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием Ф.И.О. заявителя – физического лица, либо разрешения на строительство земельного участка – юридического лица с указанием градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка

Московский область
(субъект Российской Федерации)

городской округ Щелково
(муниципальный район или городской округ)

(наименование)

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	489078.42	2215926.76
2	489073.07	2215919.65
3	489052.43	2215944.90
4	489057.09	2215921.91

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории

50:14:0040108:913

Площадь земельного участка

500 кв. м

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

Объекты капитального строительства отсутствуют

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)

Проект планировки территории не утвержден

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории:		
Документация по планировке территории не утверждена		
(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)		
Градостроительный план подготовлен		
Комитетом по архитектуре и градостроительству Московской области		
(Ф.И.О., должность, наименование органа)		
М.П.	(подпись)	/ Клушева И.Ю. (расшифровка подписи)
Дата выдачи	13.10.2020 (ДД.ММ.ГГ.)	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 4791D20200010003DA37 Владелец: Клушева Ирина Юрьевна Действителен с: 27.11.2019 по 27.11.2020		

РФ-50-3-66-0-00-2020-46362

Лист 2 из 15

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

Условные обозначения

- границы зон, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства
- граница земельного участка
- номер поворотной точки границ земельного участка
- минимальные отступы от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства (согласно видам разрешенного использования)
- граница зоны шумового дискомфорта от аэропортов*

Документ	Ф.И.О.	Подпись	Дата
Зем. уч. вкл. в Единый гос. реестр недвижимости	Григорьев Д.М.		
Зем. уч. вкл. в Единый гос. реестр недвижимости	Шевченко И.В.		
Зем. уч. вкл. в Единый гос. реестр недвижимости	Григорьев С.Р.		

Российская Федерация, Московская область, г.м. Щелковский, Сельское и Краснинское сельские поселения, д. Казань, на плане № 21

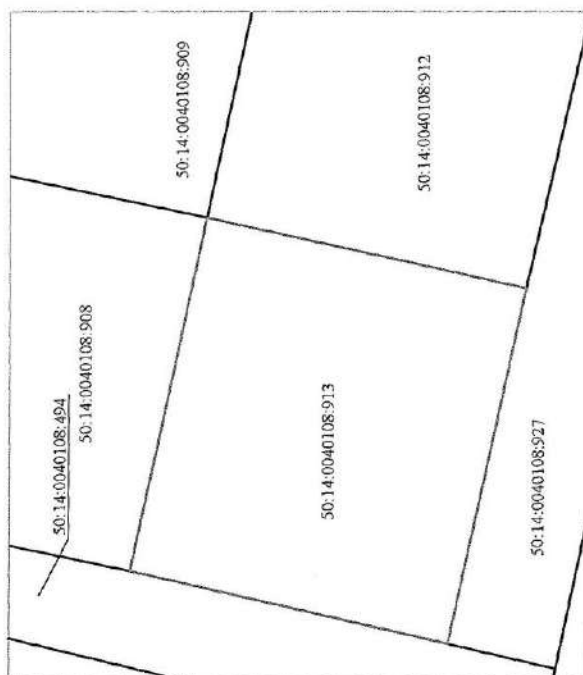
Градостроительный план земельного участка

Чертеж градостроительного плана

РФ-50-3-66-0-00-2020-46362

Лист 3 из 15

Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков (Ситуационный план)



Условные обозначения

- тринцы рассматриваемого участка
- границы смежных участков

Адрес	Ф.И.О.	Подпись	Дата
Зем. ген. деп.	Гаврилов Д.Н.		
Нач. отд.	Щеблева Н.В.		
Генд. специалист	Терехова Е.П.		
Ситуационный план			
Градостроительный план земельного участка			
Состав	Лист	Лист	Лист
1	2	3	4

РД-50-3-66-0-00-2020-46362

Лист 5 из 15

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

Площадь земельного участка 300 кв.м.

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан при отсутствии топографической съемки.
2. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан в октябре 2020 года ГБУ МО "Мособлгострест".
3. При проектировании объектов капитального строительства необходимо учитывать охраняемые зоны инженерных коммуникаций, в том числе подземных (при наличии). Вынос инженерных коммуникаций возможен по ТУ эксплуатирующих организаций. При наличии охраняемых зон ЛЭП и/или иных электрических сетей размещение зданий, строений, сооружений возможно при получении письменного решения о согласовании сетевых организаций.
4. Объекты капитального строительства размещать с учетом возможного негативного воздействия планируемого объекта на прилегающие территории, а также с учетом возможного негативного воздействия объектов, расположенных на прилегающих территориях, на планируемый объект.
5. Точка подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям тепло-, водоснабжения и водоотведения согласно информации о технических условиях эксплуатирующих организаций.
6. Подготовку проектной документации осуществлять в соответствии с требованиями законодательства на основании результатов инженерных изысканий.
7. Архитектурно-градостроительный облик объектов(ов) капитального строительства подлежит согласованию в случаях, установленных положениями, утвержденными постановлением Правительства Московской области от 27.12.2019 г. № 1042/39. Виды объектов капитального строительства, указанные в п. 7 положения, рассмотрению не подлежат.
8. Предусмотреть стоянки автотранспорта на расчетное число машиномест в соответствии с действующими нормативами.
9. Проектирование выполняется в соответствии с законом Российской Федерации от 21.02.1992 г. № 2395-1 "О недрях".
10. Проектирование и проведение земляных, строительных, монтажных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 30 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации").
11. Проектирование и строительство выполняются в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления", Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды", Приказа Федеральной службы по надзору в сфере природопользования от 22.05.2017 № 242 "Об утверждении Федерального классификационного каталога отходов", Постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию".
12. Проектирование выполняется в соответствии со ст. 27 Закона о землепользовании и застройке территории.

Выдано в М. 1-500.

Адрес	Ф.И.О.	Подпись	Дата
Зем. ген. деп.	Гаврилов Д.Н.		
Нач. отд.	Щеблева Н.В.		
Генд. специалист	Терехова Е.П.		
Чертеж градостроительного плана земельного участка			
Состав	Лист	Лист	Лист
1	2	3	4

РД-50-3-66-0-00-2020-46362

Лист 15 из 15

2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-2 - зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами. Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами Ж-2 установлена для обеспечения формирования жилых районов из отдельных спонсируемых индивидуальных домов и блокированных жилых домов. В состав зоны Ж-2 могут включаться территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

Установлен градостроительный регламент.

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего в соответствии с федеральными законами, иными актами законодательства, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области утверждены решением Совета депутатов Щелковского муниципального района Московской области от 26.12.2017 г. № 669/68-172-НПА "Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области".

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка, основные виды разрешенного использования земельного участка:

- для индивидуального жилищного строительства 2.1;
- для ведения личного подсобного хозяйства 2.2;
- блокированная жилая застройка 2.3;
- консульское обслуживание 3.1;
- бытовое обслуживание 3.3;
- автомобильно-дорожное обслуживание 3.4.1;
- дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5;
- культурное развитие 3.6;
- религиозное использование 3.7;
- автомобильное историческое обслуживание 3.10.1;
- деловое использование 4.1;
- спорт 5.1;
- обеспечение культурного правопорядка 8.3;
- историко-культурная деятельность 9.3;
- земельные участки (территории) общего пользования 12.6;
- условно разрешенные виды использования земельного участка:
- стационарное жилищное обслуживание 3.4.2;
- среднее и высшее профессиональное образование 3.5.2;
- общественное управление 3.8;
- обеспечение научной деятельности 3.9;
- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1;
- рынок 4.3;
- банковская и страховая деятельность 4.5;
- обслуживающая деятельность 4.9;

РФ-50-3-66-0-00-2020-46362

Лист 6 из 15

- ведение садоводства 13.2;
- ведение дачного хозяйства 13.3;
- социальное обслуживание 3.2;
- магазины 4.4;
- общественное питание 4.6;
- гостиничное обслуживание 4.7;
- ведение озорничества 13.1;
- связь 6.8;
- объекты арканского назначения 2.7.1;
- вспомогательные виды использования земельного участка:
- обслуживание жилой застройки 2.7;
- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1;
- банковская и страховая деятельность 4.5;
- связь 6.8;
- обеспечение внутреннего правопорядка 8.3.

РФ-50-3-66-0-00-2020-46362

Лист 7 из 15

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м ² или га					
-	-	-	-	3(-) ²	-	-	-

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	400	4 000	40%	3
2.	Для ведения личного подсобного хозяйства	2.2	400	5 000	40%	3
3.	Блокированная жилая застройка	2.3	200	3 000	1 эт. – 39,0% 2 эт. – 30,8% 3 эт. – 44,1%	0
4.	Коммунальное обслуживание	3.1	30	100 000	75%	3
5.	Бытовое обслуживание	3.3	200	100 000	60%	3
6.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	5 000	1 000 000	60%	3
7.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Не подлежит установлению			3
8.	Культурное развитие	3.6	1 000	100 000	50%	3
9.	Религиозное использование	3.7	1 000	100 000	50%	3

10.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	1 000	10 000	60%	3
11.	Договое управление	4.1	1 000	100 000	55%	3
12.	Спорт	5.1	1 000	100 000	75%	3
13.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежит установлению			
14.	Историко-культурная деятельность	9.3	Не распространяется			
15.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	10 000	1 000 000	50%	3
2.	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	5 000	100 000	60%	3
3.	Общественное управление	3.8	1 000	100 000	60%	3
4.	Обеспечение научной деятельности	3.9	2 500	100 000	60%	3
5.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	500	10 000	60%	3
6.	Рынки	4.3	1 500	50 000	45%	3
7.	Банковская и страховая деятельность	4.5	1 000	10 000	60%	3
8.	Обслуживание автотранспорта	4.9	1 000	20 000	75%	3
9.	Ведение садоводства	13.2	600	1 500	40%	3
10.	Ведение дачного хозяйства	13.3	600	2 500	40%	3
11.	Социальное обслуживание	3.2	500	100 000	60%	3
12.	Магазины	4.4	500	10 000	50%	3
13.	Общественное питание	4.6	500	10 000	50%	3
14.	Гостиничное обслуживание	4.7	1 000	100 000	1 эт. – 60% 2 эт. – 50% 3 эт. – 45%	3
15.	Ведение оздоровительства	13.1	400	1 000	0%	Не подлежит установлению
16.	Связь	6.8	Не подлежит установлению			
17.	Объекты гаражного назначения	2.7.1	50(15)*	20 000(50)*	75(100)%	3(0)*

* - (Существующие объекты гаражного назначения, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, имеющие одну или более общих стен с другими объектами гаражного назначения, предназначенными для хранения личного автотранспорта граждан)

Вспомогательные виды разрешенного использования

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентичными с соответствующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.

Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории участков зоны – V.

Иные показатели по параметрам застройки зоны Ж-2: территории объектов обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.

Не допускается размещение вспомогательных строений (за исключением гаража) перед основным строением со стороны улиц и проездов.

2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.1 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка	Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	-

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории	Реквизиты утвержденной документации по планировке территории	Зонирование особо охраняемой природной территории (нет)							
			Функциональная зона	Виды разрешенного использования земельного участка		Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
				Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

3.1. Объекты капитального строительства

№	Не имеется (согласно чертежу(ам) градостроительного плана)	Не имеется (наименование объекта капитального строительства, адресность, высотность, общая площадь, площадь застройки)
	инвентаризационный или кадастровый номер	Не имеется

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

№	Информация отсутствует (согласно чертежу(ам) градостроительного плана)	Информация отсутствует (наименование объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)
	Информация отсутствует (наименование объекта государственной собственности, адресность культурного наследия в реестре, реализация этого решения)	Информация отсутствует

регистрационный номер в реестре

Информация отсутствует

4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспечения территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории:

Объекты коммунальной инфраструктуры		Объекты транспортной инфраструктуры		Объекты социальной инфраструктуры				
Наименование объекта	Расчетный показатель	Наименование объекта	Расчетный показатель	Наименование объекта	Расчетный показатель			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-

Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности	
Наименование объекта	Расчетный показатель
1	2
-	-

5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий

Земельный участок частично расположен в границах зоны шумового дискомфорта от аэропортов. 1*

11. Информация о красных линиях:

Обозначение (номер) характерной точки	Пересечь координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

1. - Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области, утвержденные Решением Совета депутатов Щелковского муниципального района Московской области от 28.01.2017 г. № 68/034-172-01/14 "Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области".

2. - Предельные количества земель, включая все изъятые земли.

3. - Внесены в Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 01.10.2020 г. № КУИИ-402/2020-2535094.

4. - Ст. 30 Федерального закона от 20.12.2004 г. № 166-ФЗ "О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов".

5. - Федеративный закон Российской Федерации от 01.07.2017 г. № 135-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования прибрежной территории и санитарно-защитной зоны".

* - Приведено в информационные целях, подлежит учету при проектировании.

РД-50-3-66-4-00-2020-46362

Лист 15 из 15

Зеленый участок полностью расположен в водоохранной зоне реки Клязьма.⁴ Строительство, реконструкция объектов капитального строительства допускается при наличии письменного согласования с территориальным управлением Федерального агентства по рыболовству.⁴

Зеленый участок полностью расположен в пределах прибрежных территорий оздоровления: Чкаловский, Черное.* Создано, размещение объектов капитального строительства в соответствии с действующим законодательством.⁵

6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием области, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
1	2	3	4
Зона охраны дислокации от авиации	-	-	-
Водоохранная зона реки Клязьма	-	-	-
Прибрежная территория оздоровления Чкаловский	-	-	-
Прибрежная территория оздоровления Черное	-	-	-

7. Информация о границах публичных сервитутов

Информация о сервитутах

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок

Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 г. № 738/пр "Об утверждении видов элементов планировочной структуры". Городской округ Щелково, 50-14-0040108

9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа

Информацию о технических условиях см. приложение

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории

Закон Московской области от 30.12.2014 г. № 191/2014-ОЗ "О реунировании дополнительных вопросов в сфере благоустройства в Московской области"

РД-50-3-66-4-00-2020-46362

Лист 14 из 15

Приложения

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОБЩЕСТВА ПИВОВА
«МЕЖРАЙОННЫЙ ЦЕЛЮВЕСТНИ ВОДОКАНАЛЬ»
Филиал «Целювестур»
Юридический адрес: ул. Савельева, д. 17, 116000, Москва, Россия, 116101
Тел./факс: 498-0167, e-mail: celovestur@yandex.ru, <http://www.cel.ru>
ОКПО 48801671, ОГРН 102-506252661, ИНН/КПП 50-0033386/50-0034903
ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛУГИ

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

REPRODUCED FROM THE ORIGINAL

[illegible]

REPRODUCED FROM THE NATIONAL ARCHIVES

© 2005 by The McGraw-Hill Companies, Inc. All rights reserved. Printed in the United States of America. This book is printed on acid-free paper.

[illegible]

5786-5790

[illegible][illegible]

MEMORANDUM FOR THE CHIEF OF BUREAU

100

75. $\log 0.0001 = \log 10^{-4} = -4$

Journal of Management Education 30(6) 789-804

© 2002 Blackwell Science Ltd, *Journal of Internal Medicine* 252: 103–110

1798

[illegible][illegible]

with

Monday _____
Monday
 Tuesday _____



МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ИЖЕВО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ПЕТРОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»
(ОПТОВЫЙ ВОДОКАНАЛ)

МУП «МЕЖРАЙОННЫЙ ЦЕЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»

Тел.: (496) 566-94-62, факс: (496) 566-94-62; e-mail: info@mr-vk.ru, http://www.mr-vk.ru
ОКПО 48803671, ОГРН 1025006526269 ИНН КПП 5050025306, СФ05001003

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

Подразделение (технологического процесса) объекта капитального строительства к котам примерно-расчетных обеспечений

[illegible]

- [illegible]

Результаты и выводы работы

15

ПЕРВОНАЧАЛЬНЫЕ
ПРОБЫ



МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ШЕЛКОВО
МЕЖРАЙОННЫЙ ШЕЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛЬ
(МУП «МЕЖРАЙОННЫЙ ШЕЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛЬ»)

Юридический почтовый адрес: ул. Сырская, д. 1, г. Щелково, Московская область, 141101

Тел.: (496) 566-94-62, факс: (496) 566-94-62; e-mail: info@mr-ek.ru, <http://www.mr-ek.ru>
ОКПО 48303671, ОГРН 1025006526269, ИНН/КПП 505002306/505001001,

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

подписчиков (технологического процесса) общества капитального строительства и систем инженерно-технического обеспечения

[illegible]

- [illegible]

Вместитель, генеральный директор по экономике и финансам

ЩЕДУЛОВА В. А.
НАЧ-К УРТИ

НАЧ-УРП
ИЛИНА Б. А.

Сведения о технических условиях
на электроснабжение земельного участка с кадастровым номером
50:14:0040108 № 51108 ТУ от 01.10.2020

расположенном: Московская обл., Щелковский г.о.

I. Предельная свободная мощность существующих сетей.
Близи участка расположена ПС Соколовская
принадлежащая ПАО «МОЭСК». Максимальная мощность, разрешенная для
технологического присоединения, по информации, размещенной на официальном
интернет сайте
владельца указанного питающего центра составляет 5,29 МВА.

II. Максимальная нагрузка: 5,29 МВА.

III. Срок осуществления мероприятий по технологическому присоединению:
В соответствии с подпунктом б) пункта 16 Правил технологического присоединения
энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по
производству электрической энергии, а так же объектов электросетевого хозяйства,
принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям,
утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004
№861, срок присоединения составляет:

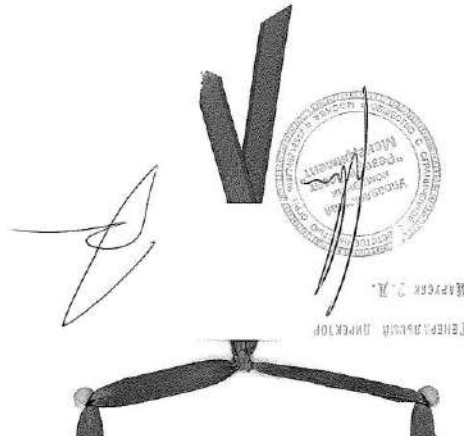
а. В случаях осуществления технологического присоединения к электрическим сетям
классом напряжения до 20 кВ включительно, при этом расстояние от существующих
электрических сетей необходимого класса напряжения до границ участка, на котором
расположены присоединяемые энергопринимающие устройства, составляет не более
300 метров в городах и поселках городского типа и не более 500 метров в сельской
местности и от сетевой организации не требуется выполнения работ по строительству
(реконструкции) объектов электросетевого хозяйства, включенных (подлежащих
включению) в инвестиционные программы сетевых организаций (в том числе смежных
сетевых организаций), и (или) объектов по производству электрической энергии, за
исключением работ по строительству объектов электросетевого хозяйства от
существующих объектов электросетевого хозяйства до присоединяемых
энергопринимающих устройств и (или) объектов электроэнергетики:

а.1. 4 месяца - для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств
которых составляет до 670 кВт включительно;
а.2. 1 год - для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств
которых составляет свыше 670 кВт;

б. в иных случаях:

б.1. 6 месяцев - для заявителей - юридических лиц и индивидуальных
предпринимателей в целях технологического присоединения по одному источнику
электроснабжения энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых
составляет до 150 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных в данной точке
присоединения энергопринимающих устройств), для заявителей - физических лиц в
целях технологического присоединения энергопринимающих устройств, максимальная
мощность которых составляет до 15 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных
в данной точке присоединения энергопринимающих устройств), которые используются
для бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской
деятельности, и электроснабжение которых предусматривается по одному источнику, и
для заявителей, осуществляющих технологическое присоединение путем
перераспределения мощности, если технологическое присоединение осуществляется к
электрическим сетям, уровень напряжения которых составляет до 20 кВ включительно,
и если расстояние от существующих электрических сетей необходимого класса
напряжения до границ участка заявителя, на котором расположены присоединяемые
энергопринимающие устройства, составляет не более 300 метров в городах и поселках
городского типа и не более 500 метров в сельской

<https://yadi.sk/UZ4nR0v4YUw>



18. Объект анализа № 18.

ДОГОВОР № ШНО-13
КУПИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха

«08.04» 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (инициатива на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданным Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом неимущественности «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ неимущественности «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФНС РФ России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Марусяка Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Бочановский Андрей Арсальевич, дата рождения: 16.04.1970 г., место рождения: пос. Болшево г. Калининград, Московская обл., пол: мужской, паспорт: 4614 775122, выдан: Отделением в городском округе Юбилейный Межрайонного ОУФМС России по Московской обл. в городском округе Королев, дата выдачи: 23.04.2015 г., код подразделения: 500-057, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. А.И. Соколова, д.7/4, к.8, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: prs_bos@yandex.ru, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор купли-продажи земельного участка (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель, обязуется принять и оплатить по договорной цене, согласованной между Сторонами:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: 500 +/- 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0604108:894, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, именуемый далее – «Объект», принадлежащий на праве собственности паевым Закрытым паевым инвестиционным фондом неимущественности «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: 50:14:0604108:894-50/158/2020-1 от 15 сентября 2020г.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление.

Настоящим Продавец гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю будет осуществлена государственная регистрация прекращения вышеуказанного ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и право собственности Покупателя на Объект не будет ограничено (обременено) им.

1.2. Объект передается Продавцом Покупателю по Передаточному Акту, подписанному Сторонами в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента полной оплаты Покупателем Цены Объекта.

Моментом полной оплаты Цены Объекта считается дата поступления денежных средств, указанных в п.2.1. Договора, в полном объеме на расчетный счет Продавца.

1.3. Право собственности на Объект переходит к Покупателю в момент государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

1.4. Стороны обязуются обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

1.5. Покупатель не вправе распоряжаться (продажа, дарение, уступка, аренда, иное обременение права) приобретаемым в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. Покупатель, удостоверяет качеством состоянием Объекта, установленным путем его осмотра

1

перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему необходимо Проинформировать.

1.7. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен не установленным в настоящем Договоре правом третьих лиц, не находится под арестом (зачем) или в залоге, не является предметом спора, оспариваний в пользование Объектом, за исключением указанных в п. 1.1. настоящего Договора, не имеет. На Объекте отсутствуют какие-либо здания, строения или сооружения.

Покупатель настоящим подтверждает, что Продавец сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копии которого являются Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.8. Настоящим Покупатель подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда неимущественности «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет являться участником ООО УСК «РЭМ».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. По соглашению Сторон Объект продается за денежную сумму в размере 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек, именуемую далее - Цена Объекта (НДС не облагается). Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

2.2. Покупатель обязуется оплатить цену Объекта в полном объеме в следующем порядке:

Покупатель, обязуется в срок до «20» июля 2022 г. перечислить Продавцу денежную сумму в размере 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек.

2.3. Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

2.4. Оплата Цены Объекта осуществляется путем перечисления в безналичном порядке денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 6 Договора.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.1.2. Передать Объект Покупателю по Передаточному Акту свободным от прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным (не ограниченными) полномочиями и/или в части никаких не указанных в настоящем Договоре правами третьих лиц, в срок или под арестом (зачем) не состоящим.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. За свой счет нести все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с государственной регистрацией перехода к Покупателю права собственности на Объект (в том числе оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода к Покупателю права собственности на Объект в размере, определяемом действующим законодательством РФ).

3.2.2. Принять от Продавца Объект по Передаточному Акту и подписать Передаточный Акт.

3.2.3. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.2.4. Осуществлять все расчеты по настоящему Договору в сроки и порядке, определенные настоящим Договором.

3.2.5. Предоставить Продавцу все документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения Покупателем сроков проведения расчетов по оплате Цены Объекта, установленных настоящим Договором, Покупатель обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Продавца выплатить, последнему неустойку в размере 0,1 % (Оли десятая процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из Сторон Договора от государственной регистрации

2

Градостроительный план земельного участка №

Р Ф - 5 0 - 3 - 6 6 - 0 - 0 0 - 2 0 2 0 - 4 6 2 0 7

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании

заявления ООО УК "Резерв Эссет Менеджмент"

от 30 сентября 2020 г. № Р001-2944218957-39144138

(реализация прав собственности на земельный участок, иного лица в случае предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с участием Ф.И.О. заявителя – физического лица, либо реализации заявления и наименование заявителя – юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка

Московская область

(субъект Российской Федерации)

городской округ Щелково

(муниципальный район или городской округ)

(поселение)

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	489215.37	2216005.28
2	489218.30	2216027.34
3	489188.81	2216022.68
4	489193.89	2216000.45

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории

50:14:0040108:894

Площадь земельного участка

500 кв. м

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

Объекты капитального строительства отсутствуют

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)

Проект планировки территории не утвержден

19. Объект анализа № 19.

ДОГОВОР № СИО-14
КУПИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха

«28» 04 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (далее – «Управляющая компания») в лице Генерального директора Маруся Романовича Дятлиничина, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Терещенко Эрий Эрнестович, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 915920, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 08.12.20 г., код подразделения: 500-162, адрес постоянной места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Соколовская, д.13а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе банковских чеков: 9265952856@mail.ru, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с

далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор купли-продажи земельного участка (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель, обязуется принять и оплатить по договорной цене, согласованной в пункте, вид разрешенного использования:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства (для ведения личного подсобного хозяйства площадью 500 кв.м. кадастровый номер: 50:14:0040108:934, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; именуемый далее – «Объект», принадлежащий владельцам инвестиционных пив Замкнутого пивного инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: 50:14:0040108:934-50158/2020-1 от 15 сентября 2020г.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление. Настоящим Продавец гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект Покупателем будет осуществлена государственная регистрация прекращения вышеуказанного ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и право собственности Покупателя на Объект не будет ограничено (обременено) им.

1.2. Объект передается Продавцом Покупателю по Передаточному Акту, подписанному Сторонами в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента полной оплаты Покупателем Цены Объекта.

1.3. Право собственности на Объект переходит к Покупателю в момент государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

1.4. Стороны обязуются обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

Моментом полной оплаты Цены Объекта считается дата поступления денежных средств, указанных в п.2.1. Договора, в полном объеме на расчетный счет Продавца.

1.5. Покупатель не вправе распоряжаться (продажа, дарение, уступка, аренда, иное обременение права) приобретаемым в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему прав собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. Покупатель удостоверяет качественным состоянием Объекта, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил Продавец.

1.7. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в пользовании Объектом за исключением указанных в п. 1.1. настоящего Договора, не несет. На Объекте отсутствуют какие-либо здания, строения или сооружения.

Покупатель, настоящим подтверждает, что Продавец сообщил ему о том, что Объект может быть изъят по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого является Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.8. Настоящим Покупатель подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных пив Замкнутого пивного инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. По соглашению Сторон Объект продается за денежную сумму в размере 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек, именуемую далее - Цена Объекта (НДС не облагается). Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

2.2. Покупатель обязуется оплатить цену Объекта в полном объеме в следующем порядке:

- Покупатель обязуется в срок до «20» июля 2022 г. перечислить Продавцу денежную сумму в размере 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек.

2.3. Оплата Цены Объекта осуществляется путем перечисления в безналичном порядке денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 6 Договора.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.1.2. Передать Объект Покупателю по Передаточному Акту свободным от прав третьих лиц, не прошлым, не поданным, не обремененным (не ограниченным) полностью и/или в части никакими не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоявшим.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. За свой счет нести все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с государственной регистрацией перехода к Покупателю права собственности на Объект (в том числе оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода к Покупателю права собственности на Объект в размере, определенном действующим законодательством РФ).

3.2.2. Принять от Продавца Объект по Передаточному Акту и подписать Передаточный Акт.

3.2.3. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.2.4. Осуществлять все расчеты по настоящему Договору в сроки и порядке, определенные настоящим Договором.

3.2.5. Предоставить Продавцу все документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения Покупателем сроков проведения расчетов по оплате Цены Объекта, указанных в настоящем Договором, Покупатель обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента вступления соответствующего требования Продавца выплатить последнему неустойку в размере 0,1 % (Один десятая процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из Сторон Договора от государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю, Сторона, нарушившая обязательство, обязуется выплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить

Срок действия данного соглашения не ограничен.
5.9. Приложениями к настоящему Договору и его неотъемлемой частью являются:
- Приложение № 1 «Ф. радиостроительный план».

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (инициатива на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФНС РФ России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Пресня Простектроемкой 4/62-8, дом 6, строение 1, литера 3/6, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 407018106000000001980 в Банке ПТБ (АО), БИК 044525823, к/сч 301018102000000000823, в лице Генерального директора Маруся Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Покупатель: Гражданин РФ Тетеренко Эрий Эрнест, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 915920, выдан ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 08.12.20 г, код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, Ул. Соколовская, д.13а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе налоговых: 92669528340@mail.ru

4

сделанные эти убытки в полном объеме.

Для усиления Стороны понимают случай, когда любая из сторон не предпринимает зависших от нее действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня следующего за днем подписания Передаточного Акта Объекта.

4.3. Стороны также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение иных обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.5. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ в Балашихинском городском суде Московской области (если Покупатель является физическим лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом или обладает статусом индивидуального предпринимателя).

4.6. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляется за счет собственного имущества управляющей компании.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по два экземпляра для Продавца, один экземпляр для Покупателя и один — для органа регистрации прав на территории Московской области.

При этом на государственную регистрацию в орган регистрации прав на территории Московской области подается 3 (три) экземпляра настоящего Договора. Один экземпляр настоящего Договора остается у Продавца для управленческого учета и в орган регистрации прав на территории Московской области не сдается.

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли быть приняты или сданы Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549-551, 554-557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ Стороны ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. Стороны подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием стечения тяжелых для Сторон обстоятельств.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения Сторонами всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Копия из Сторон обязуется информировать другую Сторону о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписавшим настоящим Договор Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщенных при заключении настоящего Договора (в том числе фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес исполнения договора, контактный телефон, контактная электронная почта), с правом осуществления действий (переход) с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обработку персональных данных с помощью автоматизированных систем, посредством включения их в электронные базы данных, а также неавтоматизированным способом, на бумажном носителе, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

3

Градостроительный план земельного участка №

Р Ф - 5 0 - 3 - 6 6 - 0 - 0 0 - 2 0 2 0 - 4 6 3 8 9

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании

заявления ООО УК "Резерв Эссет Менеджмент"

от 01 октября 2020 г. № Р001-2944218957-39174666

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием Ф.И.О. заявителя – физического лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя – юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка

Московская область

(субъект Российской Федерации)

городской округ Щелково

(муниципальный район или городской округ)

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

(показание)

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	489220.49	2215983.27
2	489215.37	2216005.28
3	489193.89	2216000.45
4	489198.94	2215978.31

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории

50:14:0040108:934

500 кв. м

Площадь земельного участка

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

Объекты капитального строительства отсутствуют

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)

Проект планировки территории не утвержден

Генеральный директор

Маруськ Р. Д.



ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
Подпись, наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:14:0040108:893	
Номер кадастрового квартала:		50:14:0040108	
Дата присвоения кадастрового номера:		15.09.2020	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес (местоположение):		Росси́йская Федера́ция, Моско́вская о́бласть, р-н Щелко́вский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21	
Площадь, м²:		2200 +/- 133	
Кадастровая стоимость, руб:		не определена	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:14:0040108:893	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:14:0040108:893-50/158/2020-1 15.09.2020 17:21:27
3	Документы-основания	3.1	Решение, № СДХ-01/3, Выдан 10.04.2020 Соглашение о расторжении договора купли-продажи, Выдан 21.08.2017 Договор купли-продажи, Выдан 15.12.2015
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		15.09.2020 17:21:27
	номер государственной регистрации:		50:14:0040108:893-50/158/2020-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153, ОГРН: 1097746714317
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный", Выдан 28.10.2011

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:14:0040108:893	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:14:0040108:893	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:500		Условные обозначения:	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
наименование: Фраза регистрации края

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:14:0040108:914	
Номер кадастрового квартала:		50:14:0040108	
Дата присвоения кадастрового номера:		15.09.2020	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес (местонахождение):		Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Северное п. Краснознаменский, коопер. р. Клязьма, на поле № 21	
Площадь, м²:		1071 +/- 93	
Кадастровая стоимость, руб:		не определена	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:		для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:14:0040108:914	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:14:0040108:914-50/158/2020-1 15.09.2020 17:21:27
3	Документы-основания	3.1	Решение, № СЛХ-01/3, Выдан 10.04.2020 Соглашение о расторжении договора купли-продажи, Выдан 21.08.2017 Договор купли-продажи, Выдан 15.12.2015
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		15.09.2020 17:21:27
	номер государственной регистрации:		50:14:0040108:914-50/158/2020-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153, ОГРН: 1097746714317
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный", Выдан 28.10.2011

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:14:0040108:914	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:14:0040108:914	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:600	Словесное обозначение:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
			Всего листов выписки: 4
15 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:14:0040108:927	
Номер кадастрового квартала:		50:14:0040108	
Дата присвоения кадастрового номера:		15.09.2020	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес (местоположение):		Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Северное п. Краснознаменский, координ. р. Клязьма, по поле № 21	
Площадь, м2:		4459 +/- 189	
Кадастровая стоимость, руб:		не определена	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153	

полное наименование должности:	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
			Всего листов выписки: 4
15 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:14:0040108:927	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:14:0040108:927-50/158/2020-1 15.09.2020 17:21:27
3	Документы-основания	3.1	Решение, № СЛХ-01/3, Выдан 10.04.2020 Соглашение о расторжении договора купли-продажи, Выдан 21.08.2017 Договор купли-продажи, Выдан 15.12.2015
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		15.09.2020 17:21:27
	номер государственной регистрации:		50:14:0040108:927-50/158/2020-2
	сроки, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153, ОГРН: 1097746714317
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный", Выдан 28.10.2011

полное наименование должности:	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:14:0040108:927	
5	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
5	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:14:0040108:927	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:3000		Условные обозначения:	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
управление кадастрового учета и государственной регистрации недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4			
15 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:14:0040108:929	
Номер кадастрового квартала:		50:14:0040108	
Дата присвоения кадастрового номера:		15.09.2020	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес (местоположение):		Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Казыма, на поле № 21	
Площадь, м2:		745 +/- 77	
Кадастровая стоимость, руб:		не определена	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------



Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4			
15 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:14:0040108:929	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:14:0040108:929-50/158/2020-1 15.09.2020 17:21:27
3	Документы-основания	3.1	Решение, № СЛХ-01/3, Выдан 10.04.2020 Соглашение о расторжении договора купли-продажи, Выдан 21.08.2017 Договор купли-продажи, Выдан 15.12.2015
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		15.09.2020 17:21:27
	номер государственной регистрации:		50:14:0040108:929-50/158/2020-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153, ОГРН: 1097746714317
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный", Выдан 28.10.2011

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------



Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:14:0040108:929	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:14:0040108:929	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:500	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		





**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

16.01.2020 № 07-00174/20
на № б/н от 14.01.2020

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 1



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016

Дата

№ 3199-16

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА
ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002

(данные документа, удостоверяющие личность)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" диплом о профессиональной
переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063 от 15.11.2016 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.

Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Е.В. Петровская

(Ф.И.О.)



Москва







ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 220005-035-000163 от 21.11.2022 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	Чужмаков Игорь Александрович Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 01 051116 Выдан (когда, кем): 21.05.2002 г., отделом внутренних дел города Юбилейного Московской области, код подразделения 502-009
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам 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. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2023 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора.

	6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	<p>7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности.</p> <p>7.2. В сумму страхового возмещения включаются:</p> <p>7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества;</p> <p>7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки);</p> <p>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.</p>
8. Заключительные положения	<p>8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущество имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.3. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.</p>
Приложения:	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Директор Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



М.П.

Г.Р.Юрьева

На основании Доверенности № 02-15/510/21-с от 26.11.2021 г.



**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ 220005-035-000162 от 21.11.2022 г.**

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.
Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С. Лутенко
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2023 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.

6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвел или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Директор Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



М.П.
На основании Доверенности № 02-15/510/21-с от 26.11.2021 г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
332 (Триста тридцать две) страницы.
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко