



Управленческое консультирование	Инжиниринг	Оценка и финансовое консультирование	Привлечение финансирования	Юридическое и налоговое сопровождение
---------------------------------	------------	--------------------------------------	----------------------------	---------------------------------------

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-СО-0477/18-1 ОТ 14.09.2018 Г.

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ
В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМИ
СТАНДАРТАМИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13
"ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ" НЕЖИЛЫХ
ПОМЕЩЕНИЙ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 5 674,7 КВ. М,
РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА,
УЛ. МАЛАЯ ДМИТРОВКА, Д. 10, В ЦЕЛЯХ РАСЧЕТА
СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО
ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА НЕДВИЖИМОСТИ
"МОНОЛИТ"**

Заказчик:

ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Задание на оценку	4
1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике.....	6
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	10
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
3.1. Местоположение объекта оценки	14
3.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	19
3.3. Классификация недвижимого имущества	28
3.4. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы	29
3.5. Описание процесса осмотра объекта оценки	31
3.6. Результаты анализа ликвидности имущества	32
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..	33
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе.....	35
5.2. Анализ рынка инвестиций России по итогам II квартала 2018 г.	36
5.3. Анализ рынка нежилых особняков г. Москвы по итогам I полугодия 2018 г.	38
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	47
6.1. Основные положения и терминология	47
6.2. Классификация основных средств	50
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества	52
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств	52
6.5. Этапы проведения оценки.....	55
6.6. Характеристика подходов к оценке	55
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки.....	61
РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	63
7.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки, проводимого в рамках выбранного метода	63
РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	78
8.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки, проводимого в рамках выбранного метода	78
8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода	78
РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	101
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов.....	101

9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки	102
РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	104
РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	105
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки	Нежилые помещения общей площадью 5 674,7 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 10
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	<ol style="list-style-type: none"> 1. Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 3 918,2 кв. м, кадастровый №77:01:0001097:1625. Выписка из ЕГРН №77/100/087/2018-929 от 22.06.2018 г. 2. Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 618,7 кв. м, кадастровый №77:01:0001097:1623. Выписка из ЕГРН №77/100/087/2018-936 от 22.06.2018 г. 3. Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 1 137,8 кв. м, кадастровый №77:01:0001097:1624. Выписка из ЕГРН №77/100/087/2018-934 от 22.06.2018 г.
Основание для оказания услуг Исполнителем	Задание на оценку №1 от 05.09.2018 г. к договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-СО-0477/18 от 11.07.2018 г. между ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит" и АО "НЭО Центр"
Дата составления Отчета	14.09.2018 г.
Порядковый номер Отчета	№ОКНИП-СО-0477/18-1
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки (НДС не учитывается) по состоянию на 13.09.2018 г.¹	689 107 899 (Шестьсот восемьдесят девять миллионов сто семь тысяч восемьсот девяносто девять) руб. 53 коп.
Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении затратного подхода (без учета НДС (18%))	Не применялся
Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода (без учета НДС (18%))	1 645 704 237 (Один миллиард шестьсот сорок пять миллионов семьсот четыре тысячи двести тридцать семь) руб.
Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении доходного подхода (без учета НДС (18%))	1 455 311 129 (Один миллиард четыреста пятьдесят пять миллионов триста одиннадцать тысяч сто двадцать девять) руб.
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки на дату оценки (без учета НДС (18%))²	1 550 507 627 (Один миллиард пятьсот пятьдесят миллионов пятьсот семь тысяч шестьсот двадцать семь) руб.

1.2. Задание на оценку

Объект оценки	Нежилые помещения общей площадью 5 674,7 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 10
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	<ol style="list-style-type: none"> 1. Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 3 918,2 кв. м, кадастровый №77:01:0001097:1625. Выписка из ЕГРН №77/100/087/2018-929 от 22.06.2018 г. 2. Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 618,7 кв. м, кадастровый №77:01:0001097:1623. Выписка из ЕГРН №77/100/087/2018-936 от 22.06.2018 г.

¹ Пообъектная разбивка балансовой стоимости представлена в табл. 3.1.

² Пообъектная разбивка справедливой стоимости представлена в табл. 1.1.

	3. Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 1 137,8 кв. м, кадастровый №77:01:0001097:1624. Выписка из ЕГРН №77/100/087/2018-934 от 22.06.2018 г.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Общая долевая собственность
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости в соответствии со ст. 37 Федерального закона "Об инвестиционных фондах" от 29 ноября 2001 г. №156-ФЗ и Указанием Банка России от 25.08.2015 г. №3758-У "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"
Ограничения (обременения) указанных имущественных прав	Доверительное управление, аренда
Предполагаемое использование результатов оценки	Расчет стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Монолит"
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости". Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки
Дата оценки	13.09.2018 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Вся информация, полученная от Управляющей компании в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная. 2. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки. 3. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение. 4. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Управляющей компанией или официального вызова суда. 5. Исходные данные, использовавшиеся Исполнителем при подготовке Отчета, получены от Управляющей компании и из других надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делались ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. 6. Ни Управляющая компания, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. 7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки. 8. Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. 9. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета. 10. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с данными, указанными в Отчете. 	
В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.	

Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Отсутствует
Дополнительные требования к заданию на оценку	Отсутствуют
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Отсутствуют
Границы интервала, в которых может находиться справедливая стоимость	Определять не требуется
Срок проведения оценки	7 (семь) рабочих дней с момента осмотра Объекта оценки (в случае необходимости) и предоставления Заказчиком всей информации, необходимой для оказания услуг по настоящему заданию на оценку

1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике

Исполнитель	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16.04.2013 г.), ИНН 7706793139, КПП 770601001
Почтовый адрес Исполнителя	127055, г. Москва, Новинский бульвар, д. 31
Место нахождения Исполнителя	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Контактная информация Исполнителя	+7 (495) 739-39-77, www.neoconsult.ru, info@neoconsult.ru
Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Сообщество оценочных компаний "СМАО" (Ассоциация "СМАО") (место нахождения: 123007, г. Москва, Хорошевское ш., д. 32А). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
Сведения об обязательном страховании ответственности Исполнителя	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/00015/18 от 11.07.2018 г. Срок действия полиса: с 22.07.2018 г. по 21.07.2019 г. Страховая сумма по страховым случаям — 5 000 000 (пять миллионов) руб.
Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя	Страховой полис ОАО "АльфаСтрахование" профессиональной ответственности (оценочная деятельность) АО "НЭО Центр" №08305/776/00023/7 от 19.12.2017 г. Срок действия полиса: с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г. Страховая сумма по всем страховым случаям: 1 000 000 000 (Один миллиард) руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	Исполнитель подтверждает независимость Исполнителя и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Оценщик	Соломенникова Татьяна Алексеевна (СНИЛС 113-639-826-58, ИНН 180401952057)
Контактная информация оценщика	+7 (495) 739-39-77, 123242, г. Москва, бул. Новинский, д. 31, t.solomennikova@neoconsult.ru
Место нахождения Оценщика	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация "СРОО "Экспертный совет"), местонахождение: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1), включена в реестр оценщиков 12.04.2016 г. за регистрационным №2000 (свидетельство НП "СРОО "Экспертный совет")

<p>Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика</p>	<p>Страховой полис ОАО "АльфаСтрахование" обязательного страхования ответственности оценщика №08305/776/00009/18. Срок действия: с 05.06.2018 г. по 04.06.2019 г. Страховая сумма: 5 000 000 (Пять миллионов) руб.</p>
<p>Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний</p>	<p>Диплом о высшем образовании, Ижевская государственная сельскохозяйственная академия", 2007 г., ВСА 0420913, рег. № 235 от 26.06.2007 г., квалификация "Экономист-менеджер" по специальности "Экономика и управление на предприятии агропромышленного комплекса"; Диплом о профессиональной переподготовке; Ижевская государственная сельскохозяйственная академия по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", 2007 г., ПП-І № 186083, рег. № 347 от 25.10.2007 г.; Свидетельство о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления по программе "Оценочная деятельность", рег. №2921 от 18.10.2010 г.; Удостоверение о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления им. К.Г. Разумовского по программе "Оценочная деятельность", 772400572414, рег. №244 от 27.11.2013 г.</p>
<p>Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности</p>	<p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 008346-1 от 29.03.2018 г. по направлению "Оценка недвижимости"</p>
<p>Стаж работы в оценочной деятельности</p>	<p>10 лет</p>
<p>Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком</p>	<p>Трудовой договор между Соломенниковой Т.А. и ООО "НЭО Центр" №2/08 от 09.01.2008 г.</p>
<p>Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку</p>	<p>На дату составления отчета об оценке в отношении Соломенниковой Татьяны Алексеевны со стороны Ассоциации "Саморегулируемой организации оценщиков "Экспертный совет" не применялись в течение последних двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. №-135 ФЗ, а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков³. Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 10 лет</p>
<p>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах</p>	<p>Не привлекались</p>
<p>Заказчик</p>	<p>ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит" (ОГРН 1057749282810, дата присвоения ОГРН: 29 ноября 2005 г. ИНН/КПП 7722563196/ 770901001)</p>
<p>Место нахождения Заказчика</p>	<p>Местонахождение: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9. Почтовый адрес: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9</p>
<p>Основание для оказания услуг Исполнителем</p>	<p>Задание на оценку №1 от 05.09.2018 г. к договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-СО-0477/18 от 11.07.2018 г. между ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит" и АО "НЭО Центр"</p>

³ Данная информация отражена в общей информации реестра членов Ассоциации "СРОО "ЭС".
URL: <http://srosomet.ru/partnership/members-list/person/1747/>

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценки⁴

Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)" от 20.05.2015 г.

Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" от 20.05.2015 г.

Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" от 20.05.2015 г.

Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" от 25.09.2014 г.

Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"

Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "ЭС"

Оценщик,
Руководитель проектов,
практика "Оценка"

Партнер,
практика "Оценка"



Т. А. Соломенникова

А. Ф. Матвеева

⁴ Применяемые стандарты оценки использовались в действующей на дату составления Отчета редакции.

Таблица 1.1. Распределение итоговой справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Объекты оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Кадастровая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. без учета НДС
1	Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 3 918,2 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001097:1625	77:01:0001097:1625	3 918,20	627 604 000	1 032 088 655
2	Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 1 137,8 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001097:1624	77:01:0001097:1624	1 137,80	185 671 000	305 334 148
3	Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 618,7 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001097:1623	77:01:0001097:1623	618,70	129 575 000	213 084 823
ИТОГО			5 674,70	942 850 000,00	1 550 507 627

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. В расчетах использован курс иностранной валюты, установленный Банком России на дату проведения оценки 13.09.2018 г.: 69,5728 руб./долл. США.
2. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
3. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объекта оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в представленных Заказчиком документах, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости объекта оценки, которые не могли быть обнаружены. На Исполнителе не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
5. Оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки непосредственно в районе дислокации оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 "Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)", при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды удовлетворительное.
6. В соответствии с выписками из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости у оцениваемых помещений существует ограничение (обременение) права: доверительное управление. В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости помещений осуществлялась без учета данного обременения.
7. По состоянию на дату оценки на оцениваемые помещения заключен договор аренды; реестр арендаторов с указанием арендуемой площади, срока действия договора аренды, а также величины арендной ставки приведен в табл. 3.7 Отчета. На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды, указанная в реестре арендаторов, предоставленном Заказчиком, соответствуют минимальной границе рыночного значения, поэтому определение справедливой стоимости производилось с учетом наличия долгосрочного договора аренды.
8. Определение справедливой стоимости проводится исходя из допущения, что данный актив не является частью действующего предприятия и может быть изъят из работы и продан сам по себе.
9. Стоимость активов паевого инвестиционного фонда и величина обязательств, начиная с 01.01.2016 г. 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 №106н "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 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У.
10. Требования к оценке и раскрытию информации, предусмотренные Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", не применяются в отношении операций по аренде, попадающих в сферу применения МСФО (IFRS) 16 "Аренда"

(п. 6 (b) IFRS 13). Поскольку аренда земельных участков попадает под сферу применения стандарта IFRS 16 "Аренда", в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость права долгосрочной аренды земельного участка не определялась.

11. В рамках настоящего Отчета Исполнителем запрашивались копии информационных выписок из ЕГРН с датой выдачи максимально близкой к дате оценки. Исполнитель не проводил юридической экспертизы предоставленных Заказчиком правоустанавливающих документов. Справедливая стоимость объектов оценки определяла исходя из допущения, что от даты выдачи выписок из ЕГРН до даты оценки не произошло каких-либо изменений, способствующих влиянию на стоимость оцениваемых объектов.
12. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.
13. В рамках настоящего Отчета Исполнитель исходил из допущения, что в случае перехода прав на оцениваемое имущество от одного правообладателя к другому имущество будет реализовываться как единое здание в силу восприятия рынком аналогичной недвижимости г. Москвы. В качестве объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода Исполнитель принимал отдельно стоящие здания (особняки) сопоставимые с объектом оценки по общей площади.
14. Справедливая стоимость оцениваемых помещений определялась с учетом стоимости права аренды земельного участка, относящегося к ним.
15. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Заданием на оценку №1 от 05.09.2018 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-СО-0477/18 от 11.07.2018 г. между ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит" и АО "НЭО Центр" объектом оценки являются:

- помещение, назначение: нежилое; общая площадь 3 918,2 кв. м, кадастровый №77:01:0001097:1625. Выписка из ЕГРН №77/100/087/2018-929 от 22.06.2018 г.
- помещение, назначение: нежилое; общая площадь 618,7 кв. м, кадастровый №77:01:0001097:1623. Выписка из ЕГРН №77/100/087/2018-936 от 22.06.2018 г.
- помещение, назначение: нежилое; общая площадь 1 137,8 кв. м, кадастровый №77:01:0001097:1624. Выписка из ЕГРН №77/100/087/2018-934 от 22.06.2018 г.

Оцениваемые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 10, образуют собой нежилое здание особняка общей площадью 5 674,7 кв. м.

Общие сведения об оцениваемых помещениях представлены в табл. 3.1, сведения о земельном участке, на котором расположено здание – в табл. 3.2.

Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемых помещениях

№ п/п	Объекты оценки	Тип объекта	Местоположение	Правоудостоверяющий документ	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Состав передаваемых прав	Ограничения/ обременения прав	Площадь, кв. м
1	Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 3 918,2 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001097:1625	Нежилые помещения	г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 10	Выписка из ЕГРН №77/100/087/2018-929 от 22.06.2018 г.	77:01:0001097:1625	627 604 000,00	196 607 899,53	Общая долевая собственность	№ 77-77-11/095/2007-402 от 29.10.2007 г. (Доверительное управление) № 77-77-11/095/2007-402 от 26.03.2008 г. (Доверительное управление) № 77:01:0001097:1625-77/004/2018-5 от 30.07.2018 г. (Аренда) № 77:01:0001097:1625-77/011/2018-7 от 20.08.2018 г. (Аренда)	3 918,20
2	Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 1 137,8 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001097:1624	Нежилые помещения	г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 10	Выписка из ЕГРН №77/100/087/2018-934 от 22.06.2018 г.	77:01:0001097:1624	185 671 000,00	319 025 000,00	Общая долевая собственность	№ 77-77/011-77/011/004/2015-47/3 от 31.03.2015 г. (Доверительное управление) № 77:01:0001097:1624-77/004/2018-2 от 30.07.2018 г. (Аренда) № 77:01:0001097:1624-77/011/2018-3 от 20.08.2018 г. (Аренда)	1 137,80
3	Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 618,7 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001097:1623	Нежилые помещения	г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 10	Выписка из ЕГРН №77/100/087/2018-936 от 22.06.2018 г.	77:01:0001097:1623	129 575 000,00	173 475 000,00	Общая долевая собственность	№ 77-77/011-77/011/004/2015-51/3 от 31.03.2015 г. (Доверительное управление) № 77:01:0001097:1623-77/004/2018-2 от 30.07.2018 г. (Аренда) № 77:01:0001097:1623-77/011/2018-3 от 20.08.2018 г. (Аренда)	618,70
Итого						942 850 000,00	689 107 899,53			5 674,70

Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов

Таблица 3.2. Общие сведения о земельном участке, на котором расположено нежилое здание

Наименование	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Местоположение объекта недвижимости	г. Москва, ул. Малая Дмитровка, вл. 10
Площадь земельного участка, кв. м	1 647,00
Общее описание объекта	Земельный участок близкой к прямоугольной формы, предназначенный для эксплуатации здания под административные цели
Правообладатель объекта недвижимости	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "Монолит"
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право долгосрочной аренды
Правоустанавливающий документ	Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-01-027899 от 15.12.2004 г.; Дополнительное соглашение от 29.12.2006 г. к договору аренды земельного участка №М-01-027899 от 15.12.2004 г.; Дополнительное соглашение от 28.09.2010 г. к договору аренды земельного участка №М-01-027899 от 15.12.2004 г.
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	Эксплуатации здания под административные цели
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Кадастровый номер земельного участка	77:01:01097:028
Кадастровая стоимость, руб.	218 380 375
Кадастровая стоимость, руб./сот	13 259 282
Величина земельного налога за пользование земельным участком, руб./год	3 275 706
Наличие объектов капитального строительства	Нежилое здание

Источник: данные правоудостоверяющих документов

3.1. Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен в Тверском районе Центрального административного округа по адресу: г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 10.

Краткая характеристика Центрального административного округа⁵

Центральный административный округ является одним из 12 округов, на которые разделена Москва. Территория ЦАО составляет 66,18 кв. км, население — около 760 тыс. человек. Всего ЦАО состоит из 10 районов Москвы: Арбат, Басманный, Замоскворечье, Красносельский, Мещанский, Пресненский, Таганский, Тверской, Хамовники, Якиманка.

Среди административных округов Москвы ЦАО занимает первое место по количеству промышленных предприятий — более 200, в том числе завод "Метрополитен", АО ЗИЛ, АООТ "Манометр", АОЗТ "Кросна", НПО "Астрофизика" и др. Здесь находятся более 400 НИИ, в том числе ведущие институты РАН (Институт государства и права, Институт философии, Институт географии, Государственный научно-исследовательский институт машиноведения

⁵ URL: <https://ru.wikipedia.org/>; <http://www.moscowmap.ru/okrug/cao.html>; <http://street-moscow.ru/czentralnyj-okrug.html>; <http://cao.mos.ru/about/history/>

им. А. А. Благоданова (ИМАШ) и др.), отраслевые научные центры и институты (ВНИИ "Алмаз", ВНИИ "Холодмаш", Росгидрометцентр), лаборатории, КБ, архивы и т. п.

В ЦАО расположено более 350 учреждений, относящихся к аппарату органов государственного управления, общественных организаций, межотраслевых органов управления (Государственная дума, Городская дума, Мэрия Москвы, Госкомстат, ФСБ и др.). Здесь размещаются крупнейшие коммерческие, финансовые и предпринимательские структуры. Около 1/4 всех занятых в Москве работает на предприятиях и в организациях ЦАО, 1/5 часть — работники культуры и искусства и еще 1/5 — связисты города.

Экологическая ситуация в округе неблагоприятная, а в отдельных районах крайне неблагоприятная (южный участок Садового кольца, просп. Мира, Тверская ул., Охотный ряд).

Центральный административный округ — узел транспортных коммуникаций города. Основные транспортные магистрали: ул. Тверская и 1-я Тверская-Ямская, Охотный ряд, Новый Арбат, а также Суцевский вал, ул. Новослободская, часть Комсомольского и Ленинского просп., Бульварное и Садовое кольцо. По территории ЦАО проходит несколько железнодорожных линий, облегчающих связь с пригородом. Здесь же расположены Ярославский, Ленинградский, Казанский, Курский и Павелецкий вокзалы.

На территории округа сохранились многочисленные историко-культурные и архитектурные памятники, а также монастыри (Новодевичий, Сретенский, Рождественский, Новоспасский), Троице-Сергиевское подворье и многочисленные храмы. Восстановлен храм Христа Спасителя. В состав ЦАО входит заповедная историко-архитектурная зона Москвы, включающая Кремль и Красную площадь. Имеется около 10 стадионов и спортивных комплексов, в том числе "Лужники" и "Олимпийский". К услугам туристов и гостей столицы около 50 гостиниц, гостиничных комплексов и отелей. Среди них — "Метрополь", "Националь", "Интурист", "Москва", "Савой", "Пекин", "Россия", "Ленинградская". В 1980–1990-х гг. появились высококомфортабельные гостиницы "Президент-Отель", "Пента", "Рэдиссон-Славянская", "Палас-Отель", "Балчуг-Кемпински" и др.

К наиболее популярным местам рекреации и отдыха относятся Александровский сад, ЦПКиО им. М. Горького, Нескучный сад, сад "Эрмитаж", Сад им. Н. Э. Баумана, Патриаршие пруды, Новоспасский пруд, Лужники и др.

Краткая характеристика Тверского района⁶

Тверской район входит в состав 10 районов Центрального административного округа г. Москвы. Район занимает территорию в 727 га и насчитывает 179 улиц и 19 станций. Численность проживающего здесь населения составляет порядка 74 тыс. чел. Плотность населения составляет 10 151 чел. на кв. км. Управление районом осуществляют управа Тверского района и прочие районные органы власти.

Район получил свое название от главной Московской магистрали — Тверской улицы. Сегодня это один из самых перспективных сегментов столичного мегаполиса. История московского центра и его традиции неотделимы от истории этого района.

Уровень развития инфраструктуры Тверского района соответствует статусу главного района Москвы. Здесь особенно сильно наблюдается явление, так называемой "суточной миграции", когда дневное "население" района в 7–8 раз превышает постоянное. Поблизости от Тверской улицы с трудом можно найти тихие переулки: сказывается высокая концентрация офисов. Поэтому инфраструктура района призвана удовлетворять потребности и желания не только жителей, но и гостей района. Цены на продукты питания здесь значительно выше, чем в других районах Москвы.

На территории Тверского района располагаются детские сады, средние общеобразовательные школы, центры образования.

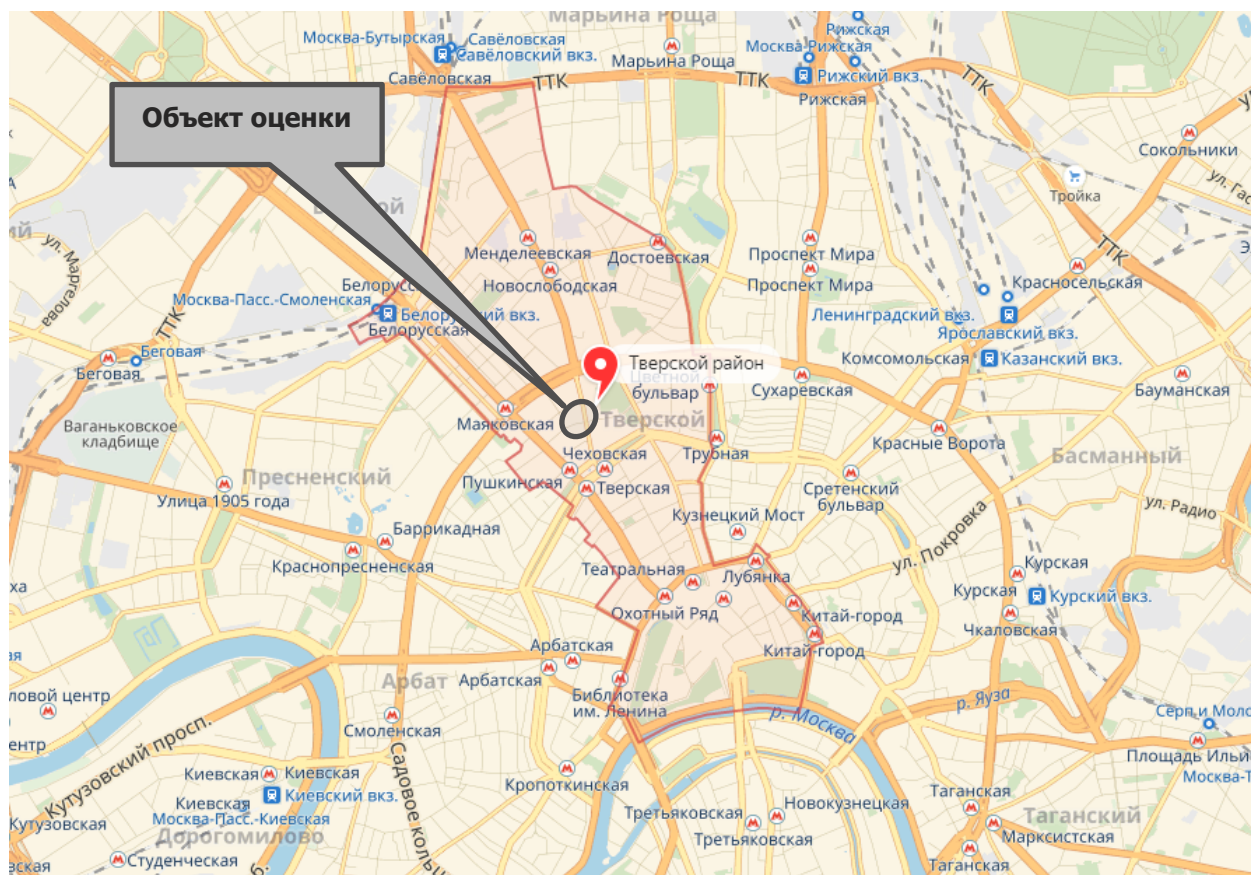
⁶ URL: <http://mosopen.ru/region/tverskoj>; <https://ru.wikipedia.org/>; <http://www.moscowmap.ru/okruga/cao.html>; <http://street-moscow.ru/czentrалnyj-okrug.html>; <http://cao.mos.ru/about/history/>

Также для жителей района работают городская клиническая больница №59, городская поликлиника №20, детская городская поликлиника при больнице им. Филатова, детская городская поликлиника №32.

Среди огромного числа достопримечательностей, которые располагаются в районе, наиболее известны: Большой театр, Красная площадь, ГУМ, театр "Россия", Московский Кремль, храм Николая Чудотворца у Тверской заставы, памятник Кириллу и Мефодию, храм Василия Блаженного, Парк "Зарядье".

Местоположение Тверского района на карте г. Москвы представлено на рис. 3.1.

Рисунок 3.1. Карта Тверского района



Источник: <https://maps.yandex.ru/>

Характеристики местоположения объекта приведены в табл. 3.3. Местоположение объектов оценки на карте представлено на рис. 3.2, 3.3.

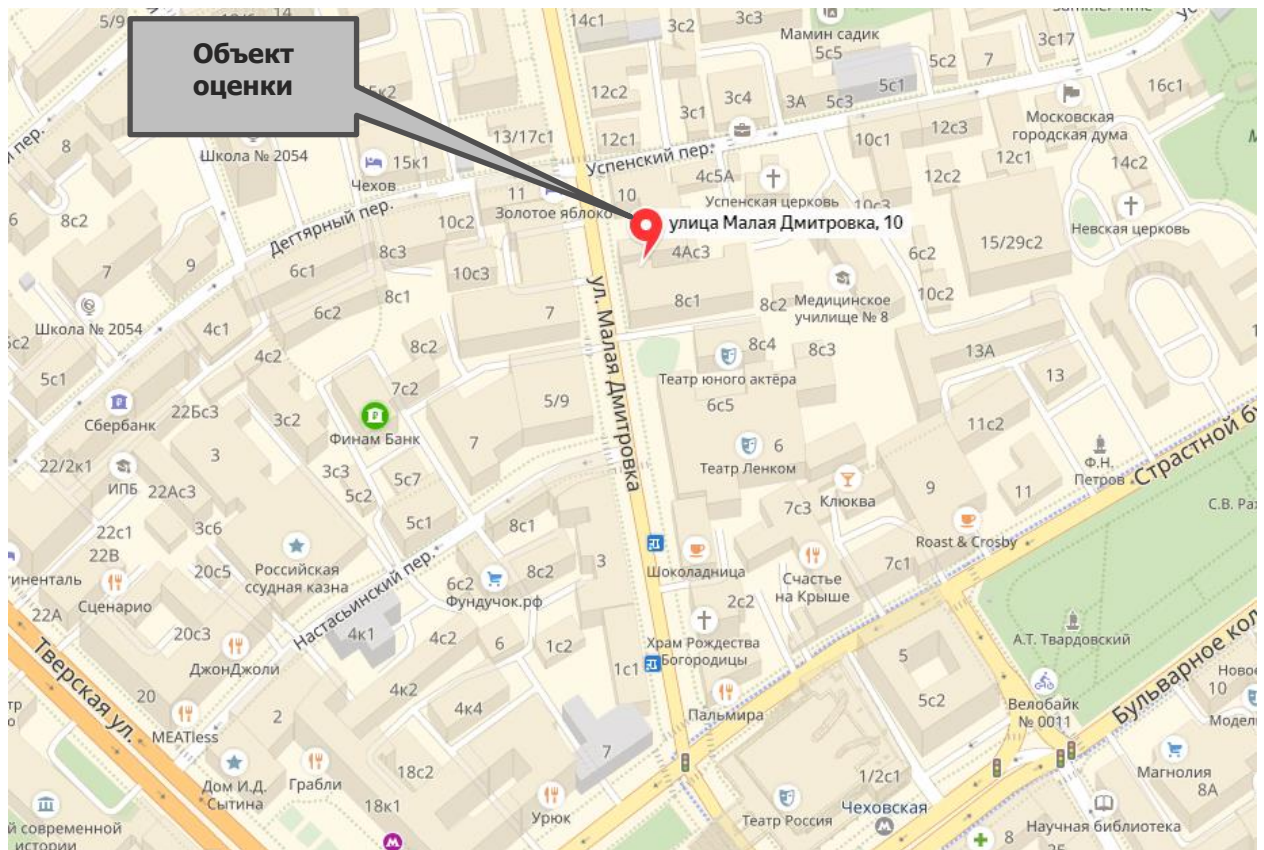
Таблица 3.3. Характеристики местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика
Месторасположение	г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 10 ЦАО, Тверской район м. "Пушкинская"
Градостроительная зона и соответствие зонированию	Участок расположен в зоне смешанной (общественно-жилой и деловой) застройки. Плотность застройки высокая
Типичное использование окружающей недвижимости	Административные здания, деловые центры, жилая застройка, торговые площади
Форма участка, рельеф	Форма участка правильная, рельеф участка спокойный
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Участок обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями

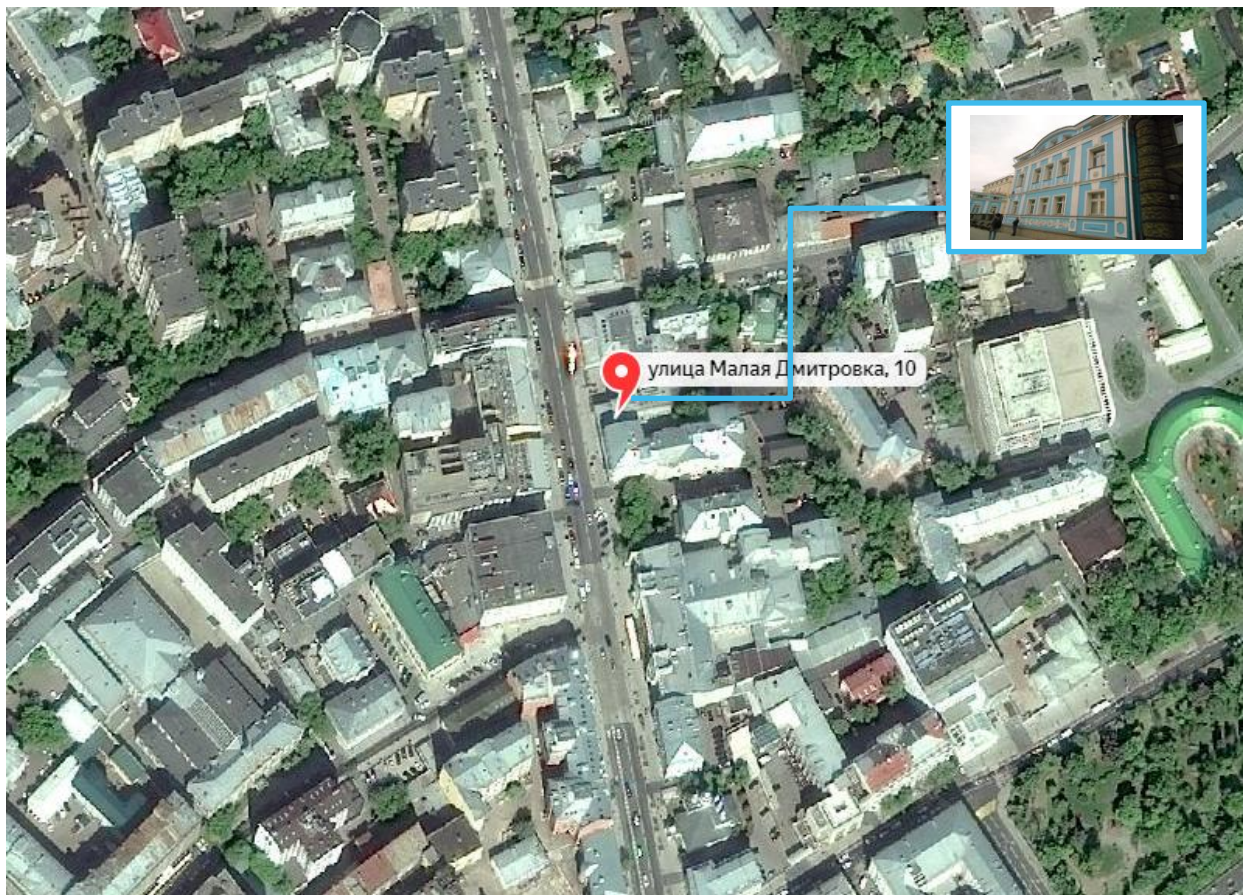
Наименование	Характеристика
Транспортная доступность	Хорошая: поблизости расположены 3 станции метрополитена: "Пушкинская", "Чеховская" и "Тверская". Основными транспортными магистралями являются улицы: Малая Дмитровка, Тверская
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов — на уровне высоких показателей по г. Москве. Уровень шума допустимый
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры: для жителей в районе работают 17 детских дошкольных учреждений, 13 общеобразовательных школ, 3 гимназии, 4 медицинских учреждений
Социальная репутация	Район отличается высоким уровнем спроса на коммерческую недвижимость
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды и тротуары, на прилегающей территории расположена наземная автомобильная парковка

Источник: данные Заказчика и исследование АО "НЭО Центр"

Рисунок 3.2. Местоположение объекта оценки на карте г. Москвы



Источник: <https://maps.yandex.ru/>

Рисунок 3.3. Местоположение объекта оценки на карте г. Москвы (вид со спутника)

Источник: <https://maps.yandex.ru/>

Локальное местоположение

Объект оценки расположен в Центральном административном округе г. Москвы, в Тверском р-не. Оцениваемые объекты расположены на 1 линии домов ул. Малая Дмитровка, с которой осуществляется подъезд. Местоположение объекта оценки характеризуется высоким пешеходным и автомобильным трафиком.

К объекту оценки ведут удобные подъездные пути, обеспечивающие круглогодичный проезд. Инфраструктура района расположения объекта оценки развитая, на первых этажах административных зданий и жилых домов расположены магазины, аптеки, салоны красоты и т. д.

Выводы из анализа характеристик объектов оценки

Местоположение объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью, является привлекательным для размещения объектов недвижимого имущества и не снижает их стоимость по сравнению с аналогичными объектами.

Основные преимущества объектов оценки

- близость к основным транспортным магистралям;
- шаговая доступность к остановкам общественного наземного транспорта и станциям метро;
- удобный подъезд и транспортное сообщение.

Таким образом, анализ местоположения не выявил существенных моментов, способных снизить потребительскую ценность оцениваемых объектов в течение ближайшего времени при их использовании в соответствии с их функциональным назначением.

3.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Анализ достаточности и достоверности информации

Исполнитель проанализировал предоставленные Заказчиком копии документов и информацию в установленном законом порядке:

- копию выписки из ЕГРН №77/100/087/2018-929 от 22.06.2018 г.;
- копию выписки из ЕГРН №77/100/087/2018-934 от 22.06.2018 г.;
- копию выписки из ЕГРН №77/100/087/2018-936 от 22.06.2018 г.;
- копию свидетельства о государственной регистрации права серии 77 АС 055093 от 31 марта 2015 г.;
- копию свидетельства о государственной регистрации права серии 77 АС 055094 от 31 марта 2015 г.;
- копию свидетельства о государственной регистрации права серии 77 АЖ 438573 от 26 марта 2008 г.;
- копию экспликации и поэтажных планов;
- копию справки о балансовой стоимости имущества;
- копию выписки из технического паспорта на здание от 10.11.2006 г.;
- копию договора аренды помещений здания от 01.06.2018 г.;
- копию договора энергоснабжения от 19.12.2016 г.;
- копию дополнительного соглашения к договору энергоснабжения от 19.12.2016 г. от 04.04.2018 г.;
- копию договора теплоснабжения от 25.08.2016 г.;
- копию договора на услуги по технической эксплуатации коллектора №2652-А от 01.02.2017 г.;
- копию дополнительного соглашения к договору на услуги по технической эксплуатации коллектора от 01.02.2017 г. от 26.01.2018 г.;
- копию договора №2009379 холодного водоснабжения и водоотведения от 12.07.2016 г.;
- копию договора аренды земельного участка №М-01-027899 от 15.12.2004 г.;
- копию дополнительного соглашения от 29.12.2006 г. к договору аренды земельного участка №М-01-027899 от 15.12.2004 г.;
- копию дополнительного соглашения от 28.09.2010 г. к договору аренды земельного участка №М-01-027899 от 15.12.2004 г.

Анализ показал, что предоставленных копий документов и информации достаточно для проведения оценки.

Анализ достоверности проводился путем соотнесения имущества из перечня объектов, входящих в объект оценки, и данных, указанных в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, литера и др.).

Проведенное соотнесение показало, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах. Данный вывод также был подтвержден личным визуальным осмотром Исполнителя.

Допущение. В рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизу полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются

подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), является достоверной.

Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Проведенный анализ имущественных прав и обременений, указанных в предоставленных документах, позволил Исполнителю сделать вывод, что на оцениваемые помещения зарегистрировано право общей долевой собственности. Субъектом права являются владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Монолит", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. На земельный участок, зарегистрировано право аренды владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Монолит" под управлением "ТРИНФИКО Проперти Менеджмент".

Анализ обременений (ограничений) на объект оценки, проведенный Исполнителем, представлен в таблице ниже.

Таблица 3.4. Анализ обременений (ограничений) на объект оценки

Критерий	Характеристика
Долгосрочная аренда имущества	По данным Заказчика, оцениваемое имущество сдается в аренду
Залог	Согласно выпискам из ЕГРН, оцениваемое имущество не находится в залоге
Сервитут (на земельные участки)	Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) регламентируется ст. 23 Земельного кодекса РФ. Данный анализ не проводился
Обязательство по договору (кроме договоров залога и долгосрочной аренды)	По данным Заказчика, обязательств по прочим договорам, вносящих какие-либо обременения (ограничения), не имеется
Право удержания имущества	По данным Заказчика, прав удержания имущества у других юридических или физических лиц на имущество не имеется
Решения суда об аресте имущества	По данным Заказчика, решений суда об аресте имущества, рассмотрения на дату оценки дел об аресте не имеется
Передача прав и другие установленные законодательством права, получаемые на недвижимость	По данным Заказчика, передаваемых прав и других установленных прав на недвижимое имущество со стороны прочих юридических и физических лиц не имеется
Вывод по анализу обременений (ограничений) на объект оценки	Оцениваемое недвижимое имущество по состоянию на дату оценки имеет обременения в виде доверительного управления и аренды

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Сведения о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

Таблица 3.5. Состояние оцениваемых помещений



Фотография 3.1. Внешний вид здания



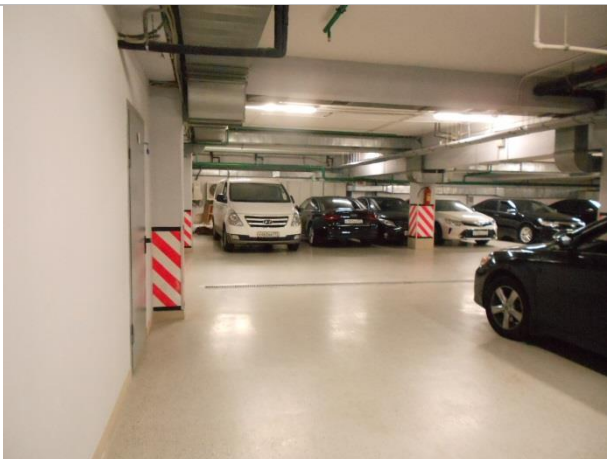
Фотография 3.2. Состояние внутренних помещений



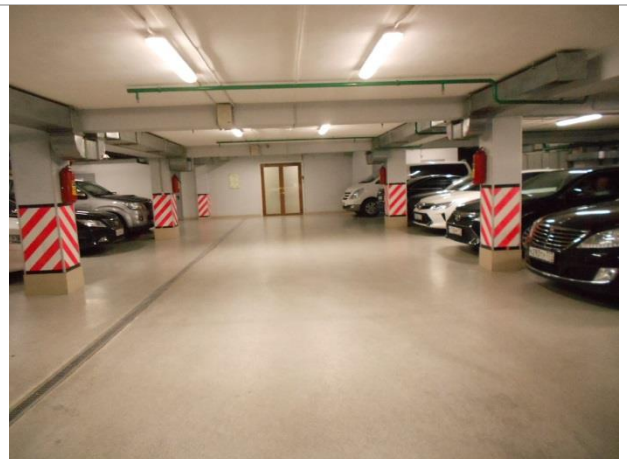
Фотография 3.3. Вид подъездных путей к зданию, в котором расположены оцениваемые помещения



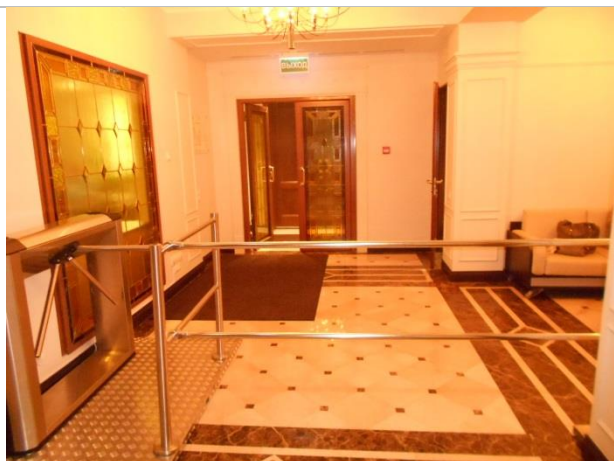
Фотография 3.4. Вид подъездных путей к зданию, в котором расположены оцениваемые помещения



Фотография 3.5. Внутреннее состояние помещений подземного паркинга, входящих в состав объекта оценки



Фотография 3.6. Внутреннее состояние помещений подземного паркинга, входящих в состав объекта оценки



Фотография 3.7. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



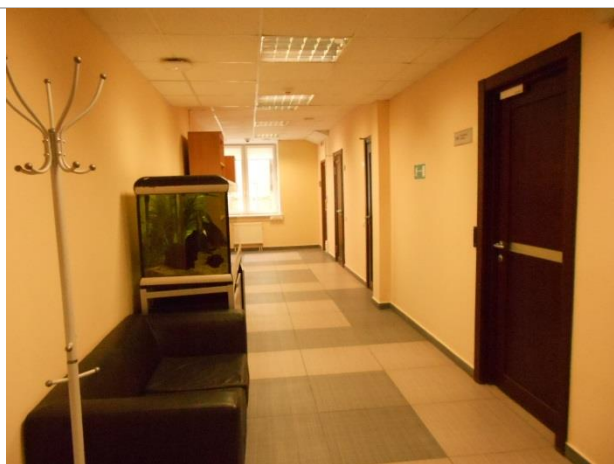
Фотография 3.8. Внутреннее состояние помещений 1 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 3.9. Внутреннее состояние помещений 2 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 3.10. Внутреннее состояние помещений 2 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 3.11. Внутреннее состояние помещений 3 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 3.12. Внутреннее состояние помещений 3 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 3.13. Внутреннее состояние помещений 4 этажа, входящих в состав объекта оценки



Фотография 3.14. Внутреннее состояние помещений 4 этажа, входящих в состав объекта оценки

Источник: данные визуального осмотра

Допущение. В соответствии с выписками из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости у оцениваемых помещений существуют ограничения (обременения) права: доверительное управление. В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости помещений осуществлялась без учета данного обременения.

Допущение. В соответствии с выписками из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости у оцениваемых помещений существуют ограничения (обременения) права: аренда. По состоянию на дату оценки помещения объекта оценки сданы в аренду по долгосрочному договору аренды. Определение справедливой стоимости помещений производилось по данным Заказчика из допущения, что арендные ставки по заключенным договорам аренды соответствуют среднерыночным данным.

Таблица 3.6. Описание физических свойств оцениваемых помещений

Наименование	Характеристика
Общая характеристика здания, в котором расположены оцениваемые помещения	
Объект недвижимости	Нежилое здание
Назначение объекта	Здание (особняк)
Текущее использование здания	Здание офисного назначения (особняк)
Год постройки	1996
Срок полезной службы, лет	85 ⁷
Год проведения капитального ремонта	н/д
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Площадь, кв. м	5 674,70
Площадь застройки, кв. м	1 333,0
Этажность	4 наземных и 1 подземный этаж
Наличие витринного остекления	Отсутствует

⁷ Исполнитель при определении сроков полезной службы оцениваемого объекта анализировал ряд информационных источников: Постановление №1 от 01.01.2002 г. ОКОФ (в ред. Постановления Правительства РФ №697 от 12.09.2008 г.), Постановление СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО), данные справочника Marshall & Swift (США), экспертное мнение АО "НЭО Центр". Определив в соответствии с данными источниками срок полезной службы объекта, Исполнитель использовал методику расчета среднеарифметического итогового показателя.

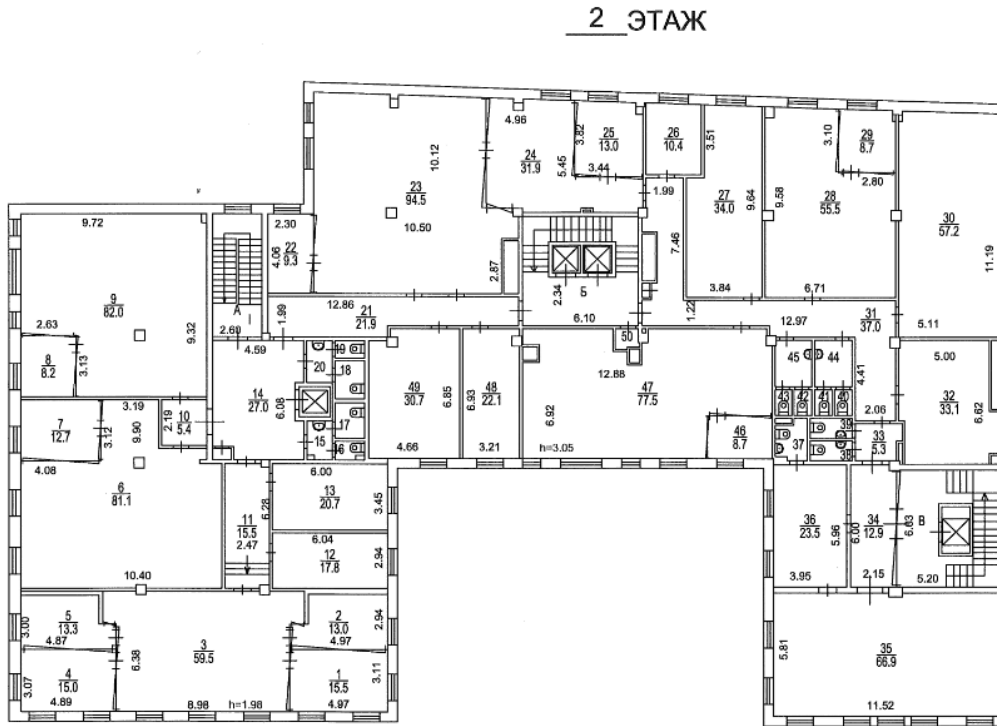
Наименование	Характеристика
Наличие (отсутствие) подземного паркинга в здании, в котором расположен объект оценки	Имеется
Конструктивные характеристики здания	
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные
Фундамент	Железобетонный
Материал перекрытия	Железобетонный
Общее техническое состояние	На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии
Объемно-планировочные решения оцениваемых помещений	
Планировка этажа	Смешанная (свободная, коридорно-кабинетная)
Внутренняя отделка	Стандарт (ремонт не требуется) ⁸
Наличие (отсутствие) организованной парковки	Организованная парковка
Внутреннее инженерное оборудование здания, в котором расположены оцениваемые помещения	
Отопление	+
Водоснабжение	+
Канализация	+
Электроосвещение	+
Система пожарной сигнализации	+
Телефон	+
Телевидение	+
Охрана здания и прилегающей территории	+

Источник: данные, предоставленные Заказчиком: копии выписок из Единого государственного реестра недвижимости, копии технических паспортов

План этажей объектов оценки приведен на рис. 3.4–3.8.

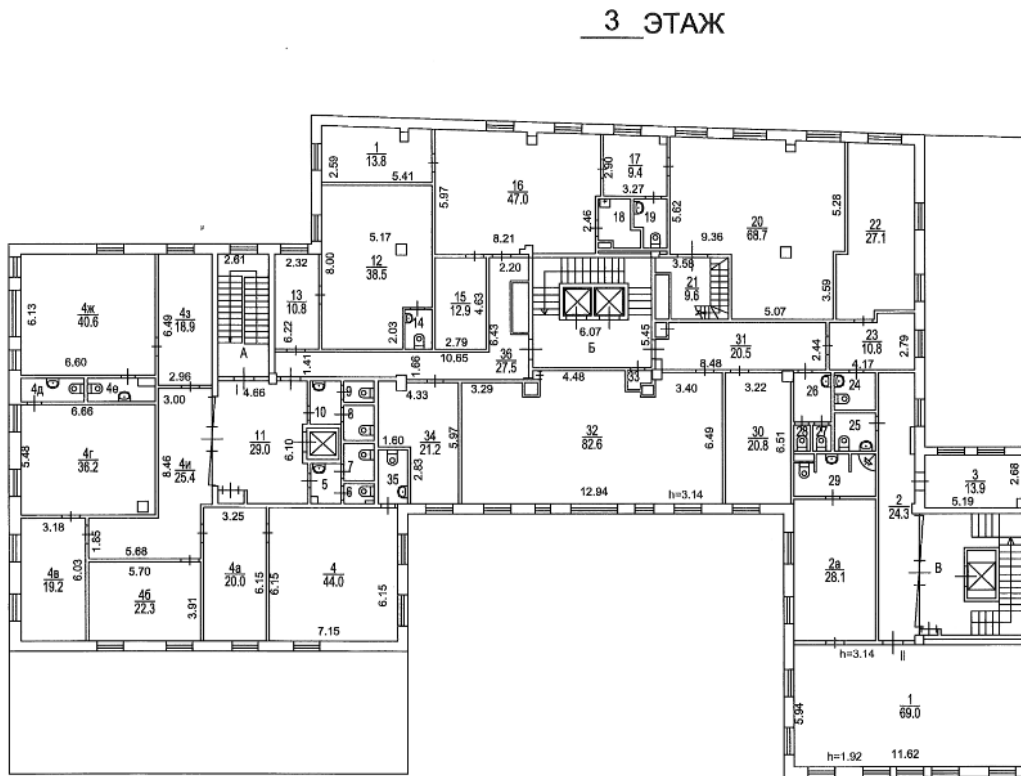
⁸ Согласно произведенному осмотру, анализу объекта оценки и информации Заказчика.

Рисунок 3.6. План 2 этажа



Источник: информация, предоставленная Заказчиком

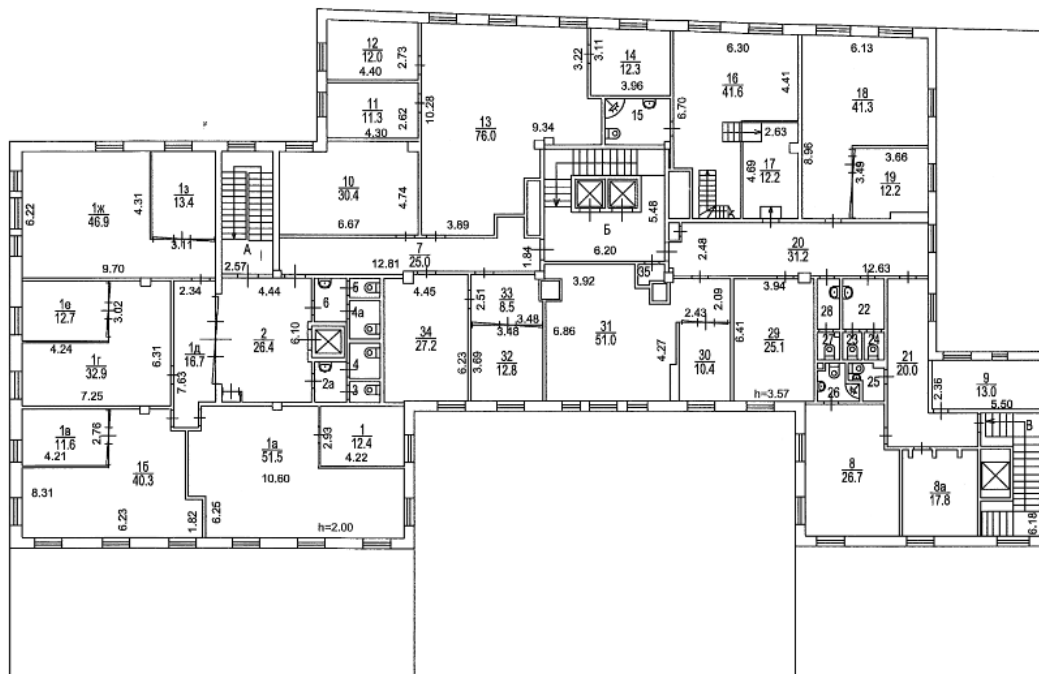
Рисунок 3.7. План 3 этажа



Источник: информация, предоставленная Заказчиком

Рисунок 3.8. План 4 этажа

4 ЭТАЖ



Источник: информация, предоставленная Заказчиком

Инженерное обеспечение

Объекты оснащены всеми необходимыми инженерно-техническими системами, такими как система вентиляции и кондиционирования воздуха, централизованная система отопления, канализации и водоснабжения, современная система видеонаблюдения, пожарной и охранной сигнализации. Заказчиком предоставлены следующие копии документов о подключении к инженерным коммуникациям:

- копию договора энергоснабжения от 19.12.2016 г.;
- копию дополнительного соглашения к договору энергоснабжения от 19.12.2016 г. от 04.04.2018 г.;
- копию договора теплоснабжения от 25.08.2016 г.;
- копию договора на услуги по технической эксплуатации коллектора от 01.02.2017 г.;
- копию дополнительного соглашения к договору на услуги по технической эксплуатации коллектора от 01.02.2017 г. от 26.01.2018 г.;
- копию договора холодного водоснабжения и водоотведения №2009379 от 12.07.2016 г.

Количественные и качественные характеристики элементов в составе объектов оценки, имеющих специфику, влияющую на результаты оценки объектов

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов, не выявлены.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость

Количественные и качественные характеристики элементов в составе объектов оценки, имеющих специфику, влияющую на результаты оценки объектов, не выявлены.

Информация о прошлых, ожидаемых доходах и расходах

Общая арендопригодная площадь оцениваемых помещений офисного здания составляет 5 674,70 кв. м. По состоянию на дату оценки все помещения здания сданы в аренду по долгосрочному договору. Реестр арендаторов со ставкой аренды приведен в таблице 3.7.

Таблица 3.7. Реестр арендаторов оцениваемых помещений

Арендатор	Основное назначение помещений	Дата подписания договора аренды	Дата окон. договора	Площадь БТИ	Арендная ставка за 1 кв. м/год с учетом НДС и операционных расходов	Операционные расходы за 1 кв. м в год	Арендная ставка за 1 кв. м/год без учета НДС и операционных расходов
ООО "Национальный капитал"	Офис	01.06.2018	29.02.2020	5 674,70	32 906,18	4 586,09	23 300,50

Источник: данные Заказчика

Исполнителем был проведен анализ рынка аренды офисной недвижимости г. Москвы (см. Раздел 5), на основании которого Исполнитель пришел к выводу, что величина арендной ставки согласно предоставленному реестру арендаторов соответствуют минимальной границе рыночного значения.

Согласно рекомендациям АРБ⁹ при расчете потока дохода от действующих договоров аренды в Отчете об оценке:

- должна быть проведена проверка данных, отраженных в реестре договоров аренды (либо ином документе, содержащем информацию об арендаторах, заключенных договорах аренды, условиях), на предмет соответствия арендных ставок рыночным условиям;
- применение арендных ставок, не соответствующих рыночным условиям, должно быть обосновано Оценщиком в Отчете об оценке.

В данном разделе, в соответствии рекомендациями АРБ, Исполнитель производит анализ соответствия ставки аренды, предоставленной Заказчиком, рыночными данным арендных ставок. Исполнителем была проанализирована величина арендной платы в соответствии с информацией, предоставленной Заказчиком.

По итогам анализа рынка¹⁰ недвижимости Исполнитель пришел к выводу, что на оцениваемые помещения заключен договор аренды, поэтому определение справедливой стоимости производилось с учетом наличия данного договора аренды.

На основании всего вышесказанного, проанализировав имущественные права, количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов, а также их местоположение, Исполнитель сделал вывод, что оцениваемое недвижимое имущество относится к сегменту рынка особняков г. Москвы.

3.3. Классификация недвижимого имущества

При классификации недвижимого имущества Исполнитель руководствовался методологическими положениями, изложенными в разделе 6.2 Отчета.

Для каждого класса основных средств требуются отдельные раскрытия данных. IAS 16 "Основные средства" (п. 73) требует, чтобы финансовые отчеты раскрывали для каждого класса базу измерения, используемую для определения валовой учетной суммы, используемый метод амортизации и примененные сроки полезного использования либо норму амортизации.

⁹ Ассоциации российских банков, <http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html>

¹⁰ Анализ рынка приведен в разделе 5 Отчета.

В соответствии с п. 3 МСО 101 ("Задание на оценку") задание на оценку должно включать подтверждение того, как эти активы используются или классифицируются в отчетности организации. Требуемый учетный порядок в бухгалтерском учете может быть различным для идентичных или сопоставимых активов, или обязательств в зависимости от того, как они используются организацией.

Таким образом, в Отчете об определении стоимости основных средств в соответствии с МСФО и МСО должно найти отражение деление активов на классы, а также распределение активов на соответствующие группы.

Анализ открытых источников показал, что объекты, входящие в состав объекта анализа, достаточно широко представлены на рынке, а значит, активный рынок для данного имущества имеется. Следовательно, все анализируемые объекты являются неспециализированными.

Оцениваемое имущество относится к классу основных средств — здания (нежилые помещения). Оцениваемые помещения участвуют в операционной деятельности, соответственно, оцениваемые помещения могут быть отнесены к классу операционных активов.

Аренда земельных участков классифицируется как операционная или финансовая таким же образом, как и аренда других активов.

Для земельных участков, как правило, характерен неопределенный срок службы, и если в конце срока аренды не предполагается передача права собственности арендатору, то он обычно не принимает на себя существенной доли всех сопутствующих владению рисков и выгод, и в этом случае аренда земли классифицируется как операционная аренда.

Поскольку в конце срока аренды земельного участка не предполагается передача права собственности арендатору, то аренда оцениваемого земельного участка классифицируется как операционная аренда.

3.4. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы

При определении срока полезной службы Исполнитель руководствовался методологическими положениями, изложенными в разделе 6.3 Отчета. Как было указано, оценка срока полезной службы актива является предметом профессионального суждения, основанного на опыте работы организации с аналогичными активами.

Для повышения достоверности результата, его ясного и точного изложения, в целях недопущения введения Заказчика в заблуждение Исполнитель при определении сроков полезной службы анализируемых активов анализировал следующие информационные источники:

- Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы";
- Постановление Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР";
- справочник фирмы Marshal & Swift (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026).

Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы" было принято в соответствии со ст. 258 НК РФ. В данной статье указано:

"Сроком полезного использования признается период, в течение которого объект основных средств или объект нематериальных активов служит для выполнения целей деятельности налогоплательщика. Срок полезного использования определяется налогоплательщиком самостоятельно на дату ввода в эксплуатацию данного объекта амортизируемого имущества в соответствии с положениями настоящей статьи и с учетом классификации основных средств, утверждаемой Правительством Российской Федерации.

Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утверждается Правительством Российской Федерации.

Для тех видов основных средств, которые не указаны в амортизационных группах, срок полезного использования устанавливается налогоплательщиком в соответствии с техническими условиями или рекомендациями организаций-изготовителей".

Справочник фирмы Marshal & Swift используется Исполнителем как один из основополагающих источников определения сроков полезной службы, т. к. учитывает реальные рыночные условия.

Помимо вышеперечисленных источников, при определении оставшегося срока полезной службы объекта анализа Исполнитель опирался на экспертные мнения специалистов АО "НЭО Центр".

Расчет оставшегося срока полезного использования проводился по следующей формуле:

$$\text{ОСПИ} = (\text{HMS} - \text{X}_B) \times \text{V}_{\text{MS}} + (\text{H}_{\text{ОКОС}} - \text{X}_B) \times \text{V}_{\text{ОКОС}} + (\text{H}_{\text{ЕНАО}} - \text{X}_B) \times \text{V}_{\text{ЕНАО}} + \text{ОСПИ}_Э \times \text{V}_Э,$$

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

HMS — нормативный срок использования, определенный в соответствии со справочником фирмы Marshal & Swift;

X_B — хронологический возраст анализируемых объектов;

H_{ОКОС} — нормативный срок использования, определенный в соответствии с Постановлением Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы";

H_{ЕНАО} — нормативный срок использования, определенный в соответствии с Постановлением Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР";

ОСПИ_Э — оставшийся срок полезного использования, определенный Исполнителем экспертно (по согласованию с собственником);

V_{MS}, V_{ОКОС}, V_{ЕНАО}, V_Э — веса, присваиваемые соответствующим результатам.

В рамках настоящего Отчета объектом оценки являются земельный участок и встроенное нежилое помещение, расположенное в здании торгового комплекса.

Особенность земельных участков в том, что их потребительские свойства с течением времени не изменяются. В связи с этим, законодательством устанавливается, что земельные участки не подлежат амортизации.

"За некоторыми исключениями, такими, как карьеры и площадки, отводимые под участки под отходы, земельные участки имеют неограниченный срок полезного использования и, соответственно, не амортизируются" (п. 58 Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", утв. Приказом Минфина России от 25.11.2011 N 160н).

Таким образом, земельные участки не подлежат амортизации, поэтому они не относятся к амортизационным группам.

Определение срока полезной службы оцениваемого помещения представлено в таблице 3.8.

Таблица 3.8. Определение срока полезной службы оцениваемого помещения

Наименование объекта	Нежилые помещения в здании офисного назначения
Местоположение объекта	г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 10
Площадь, кв. м	5 674,70
Год постройки/реконструкции	1 996
Хронологический возраст	22

Наименование объекта	Нежилые помещения в здании офисного назначения
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	60
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	38
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	100
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	78
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	83
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	61
Срок полезного использования, определенный экспертно, лет	95
Оставшийся срок полезного использования, определенный экспертно, лет	73
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	85
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	63

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

3.5. Описание процесса осмотра объекта оценки

Хорошее техническое состояние объекта оценки, оцениваемое имущество на дату оценки эксплуатируется и соответствует требованиям, предъявляемым к подобным объектам. К земельному участку, на котором расположено оцениваемые помещения, подведены все центральные коммуникации.

Таблица 3.9. Описание процесса осмотра объекта оценки

Наименование	Комментарий
Дата проведения визуального осмотра	11.09.2018 г.
Представитель Исполнителя	Кристина Е. А.
Текущее использование объекта оценки	Офисные помещения особняка
Примечание	<p>В процессе осмотра Исполнитель произвел фотографирование имущества в целом и его составных частей, провел интервьюирование технических специалистов — представителей Заказчика на предмет характеристик и состояния оцениваемых объектов. Акт осмотра объекта оценки представлен в приложении 5 к Отчету, фотографии объекта оценки – в приложении 6.</p> <p>Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации и документах, предоставленных Заказчиком, а также в ходе проведенного визуального осмотра.</p>

Источник: данные визуального осмотра

Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации и документах, предоставленных Заказчиком, а также подтверждены в ходе проведенного визуального осмотра.

3.6. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков¹¹ ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации¹² имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

- низкая — 7–18 мес.;
- средняя — 3–6 мес.;
- высокая — 1–2 мес.

Исходя из данных, опубликованных на портале Statrielt¹³, средний срок экспозиции офисных зданий, составляет порядка 4–9 мес.

На основании проведенного анализа сроков реализации аналогичных объектов, а также учитывая индивидуальные характеристики объектов оценки, Исполнитель принял срок реализации равным 9 мес. Таким образом, учитывая все вышеизложенное, а также ситуацию на рынке нежилых офисных зданий г. Москвы, спрос на аналогичные объекты и их востребованность, объект оценки является низколиквидным.

¹¹ Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

¹² Под сроком реализации подразумевается период до получения оферты, а не до подписания договора купли-продажи.

¹³ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1426-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-07-2018-goda>

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости г. Москвы, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных вариантов использования оцениваемого объекта недвижимости, Исполнитель пришел к выводу о том, что наиболее эффективным вариантом использования земельного участка является его текущее использование, а именно — для эксплуатации здания под административные цели; наиболее эффективным вариантом использования оцениваемых помещений является также их текущее использование

Анализ земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

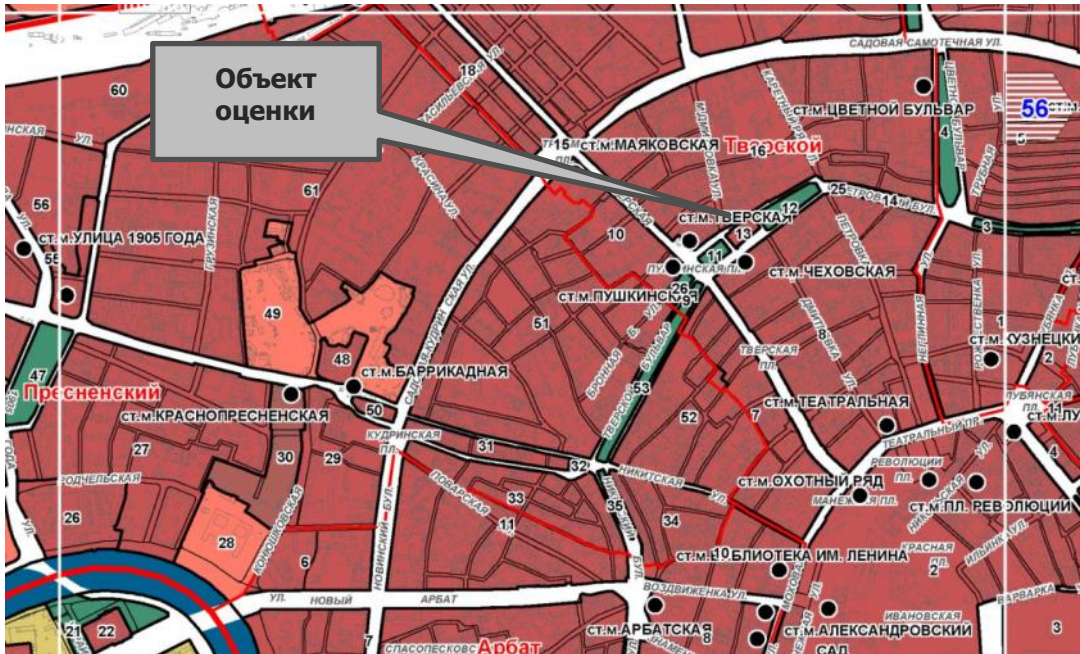
- Федеральным законом от 25.10.2001 №137-ФЗ (ред. от 23.06.2014) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации";
- Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 21.07.2014);
- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред. от 21.07.2014).

Таблица 4.1. Результаты анализа земельного участка как условно свободного

Критерий анализа	Анализ
Юридическая правомочность	<p>Под рассматриваемыми земельными участками понимаются земельные участки в границах, определенных кадастровыми планами. В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент.</p> <p>Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.</p> <p>Согласно Генеральному плану г. Москвы, территория участка отнесена к многофункциональной общественной зоне. Расположение объекта оценки на карте Генерального плана г. Москвы приведено на рис. 4.1. С точки зрения юридической правомочности данный участок необходимо использовать для размещения коммерческих объектов</p>
Физическая возможность	<p>Рельеф участков ровный, Форма участка правильная. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельного участка, возможность подъездов к району расположения объекта недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельного участка для размещения коммерческих объектов</p>
Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность	<p>Земельный участок расположен в центральной части города, в общественно-деловом районе с развитой инфраструктурой. Расположение на первой линии домов ул. Малая Дмитровка и непосредственная близость к остановкам общественного транспорта позволяют генерировать максимальный покупательский поток. С точки зрения финансовой целесообразности и максимальной продуктивности данный участок необходимо использовать для размещения коммерческих объектов</p>
Вывод	Наиболее эффективным использованием земельного участка является размещение коммерческих объектов





Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Рисунок 4.1. Расположение объекта оценки на карте Генерального плана г. Москвы



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

1. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

-  - многофункциональные общественные зоны
-  - многофункциональные парковые зоны
-  - специализированные общественные зоны
-  - культурно-просветительные, спортивно-рекреационные специализированные общественные зоны, общественные зоны смешанного размещения указанных объектов в составе особо охраняемых территорий

Источник: http://gpinfo.mka.mos.ru/kniga_2

Анализ земельного участка с существующими улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования права аренды земельного участка с существующими улучшениями с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством в отношении участка как условно свободного, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта:

- снос строения;
- использование Объекта в текущем состоянии;
- реконструкция или обновление.

На основании данных, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение о хорошем состоянии здания, в котором расположены оцениваемые помещения. В данном случае снос расположенных на участке строений и их обновление не являются финансово целесообразными, поскольку рассматриваемые объекты недвижимости отвечают всем современным требованиям.

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании всего вышеизложенного, проанализировав имущественные права, количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также его местоположение, Исполнитель сделал вывод, что объекты оценки относятся к сегменту рынка нежилых особняков г. Москвы.

5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе

- По оценке Минэкономразвития России, ВВП во 2 кв. 2018 г. вырос на 1,8 % г/г. Положительный вклад в динамику ВВП в апреле–июне внесло промышленное производство, профессиональные услуги и финансовая деятельность. Ускорению экономического роста по сравнению с 1 кв. 2018 г. способствовало улучшение ситуации в транспортной отрасли и торговле, а также восстановление динамики строительного сектора. Рост ВВП в целом за январь–июнь оценивается на уровне 1,7 % г/г.
- Рост потребительского спроса в апреле–июне ускорился. Темп роста расходов домашних хозяйств на покупку товаров и услуг, рассчитанный по методологии баланса доходов и расходов населения, во 2 кв. 2018 г. вырос до 3,8 % г/г по сравнению с 3,3 % г/г в 1 кв. 2018 г. В июне дополнительную поддержку потребительскому спросу оказывало проведение в России Чемпионата мира по футболу, которое позитивно отразилось на показателях розничной торговли, оборота общественного питания, пассажирских перевозок. Расширение потребления основывается на устойчивом росте заработных плат.
- По оценке Минэкономразвития России, темпы роста инвестиций в основной капитал во 2 кв. 2018 г. снизились до 2–3 % г/г. Об ухудшении динамики инвестиций по сравнению с 1 кв. 2018 г. свидетельствует замедление роста инвестиционного импорта. В то же время объем строительных работ во 2 кв. 2018 г. увеличился после слабых результатов 1 кв. 2018 г. Выпуск промышленных товаров инвестиционного назначения в апреле–июне продолжал устойчиво расти, при этом рост производства наблюдался как по машиностроительной продукции, так и по строительным материалам.
- Уровень безработицы с исключением сезонного фактора с марта сохраняется на рекордно низком уровне (4,8% SA) в условиях снижения предложения трудовых ресурсов. Сокращение численности рабочей силы происходит главным образом за счет снижения численности занятых, в то время как численность безработных остается относительно стабильной. Кредит экономике растет умеренными темпами, при этом в структуре портфеля увеличивается доля кредитов физическим лицам. Темп роста кредитов населению продолжает ускоряться и существенно опережать темп роста корпоративного кредитования. В целях ограничения рисков в данном сегменте кредитного рынка Банк России принял решение о повышении с 1 сентября коэффициентов риска по необеспеченным потребительским ссудам, если их полная стоимость превышает 10% годовых.
- Профицит текущего счета платежного баланса во 2 кв. 2018 г. более чем в 11 раз превысил значение предыдущего года. Это было обусловлено в первую очередь значительным ростом физических объемов экспорта основных товаров в условиях крайне благоприятной ценовой конъюнктуры. Одновременно произошло замедление темпов роста импорта (наиболее выраженное по инвестиционным товарам) на фоне ослабления рубля в реальном выражении во 2 кв. 2018 г. С учетом коррекции на сезонность сальдо текущего счета сохранилось приблизительно на уровне предыдущего квартала.
- Несмотря на изменение отношения к риску глобальных инвесторов, отток капитала по финансовому счету замедлился. При этом на фоне оттока капитала по государственному сектору и банковскому сектору операции прочих секторов сформировали приток капитала. В результате чистый отток капитала частного сектора был околонулевым во 2 кв. 2018 г. после 21,5 млрд. долл. США кварталом ранее.

5.2. Анализ рынка инвестиций России по итогам II квартала 2018 г.¹⁴

5.2.1. Основные положения

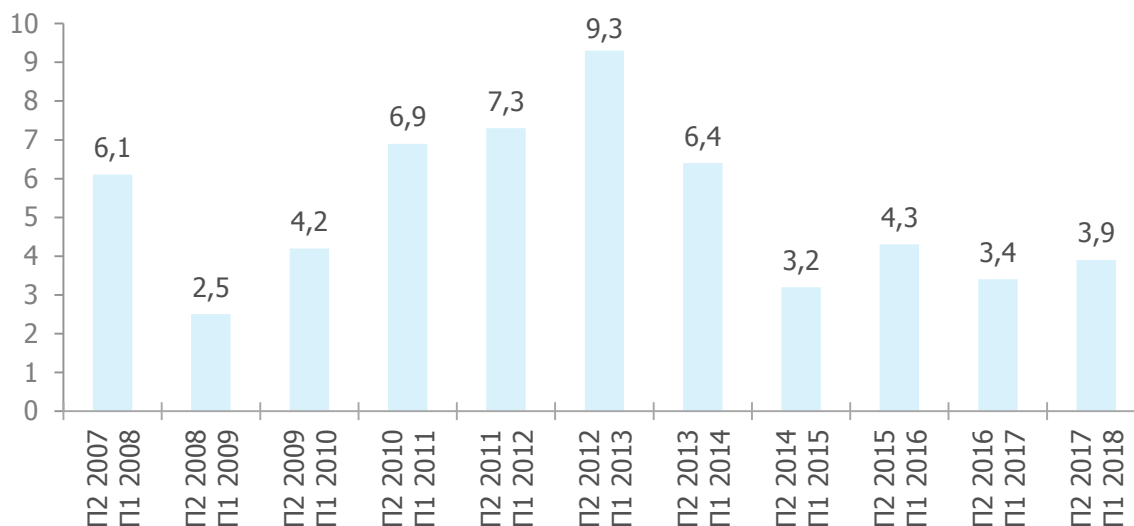
По данным Росстата, в марте – мае инфляция сохранялась на устойчиво низком уровне 2,4% в годовом выражении, в июне – на уровне 2,3% г/г. Однако новые антироссийские санкции, введенные в апреле, повлекли за собой ослабление курса рубля: средний курс американского доллара в апреле составил 62 руб./долл. США, что на 6,5% выше, чем в марте. Также в июне правительство РФ объявило о повышении ставки НДС с 18% до 20% начиная с 2019 г., что приведет к ускорению темпов инфляции уже в этом году. С учетом перечисленных факторов, ЦБ РФ взял паузу в снижении ключевой ставки, оставив ее неизменной во II квартале 2018 г. – 7,25%.

В июне Росстат обнародовал ранее опубликованные данные по темпам роста промышленности за период 2016–2018 гг. В результате пересмотра оценка роста промышленного производства была за 2017 г. повышена с 1% до 2,1% г/г, а за I квартал 2018 г. – с 1,9% до 2,8% г/г. В этой связи ожидается также и пересмотр оценки основных макроэкономических индикаторов за тот же период. По оценкам Минэкономразвития, пересмотр данных добавит еще 0,3 п.п. к текущей оценке роста ВВП за 2017 г. (1,5%). Министерство ожидает, что предстоящее увеличение НДС отразится на российской экономике уже в этом году, вследствие чего понизило прогноз по росту ВВП на 2018 г. с 2,1% до 1,9%.

Суммарный объем инвестиций в российскую коммерческую недвижимость в I полугодии 2018 г. составил 890 млн долл. США, что почти вдвое меньше, чем за аналогичный период прошлого года. Последовавшее после введения нового пакета антироссийских санкций ослабление курса рубля, ожидаемое ускорение инфляции и грядущего повышения НДС – эти факторы привели к снижению активности на инвестиционном рынке недвижимости в первых двух кварталах текущего года.

Несмотря на снижение объемов инвестиций в I полугодии 2018 г. по сравнению с I полугодием 2017 г., в 12-месячном выражении отмечается положительный тренд.

Рисунок 5.1. Динамика общего объема инвестиций, млрд долл. США



Источник: http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/investment_q2_2018_rus.pdf?la=ru-RU

В первые шесть месяцев 2018 г. более половины общего объема транзакций – 55% – было сосредоточено в Московском регионе. Последние два года наблюдается рост активности на петербургском рынке. За январь – июнь 2018 г. доля города в общероссийском объеме инвестиций оценивается на уровне 30%, или 270 млн долл. США. Значительное влияние на региональное

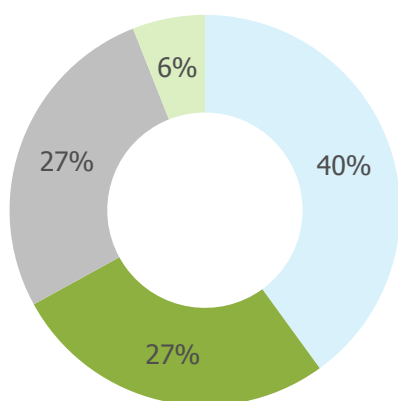
¹⁴ http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/investment_q2_2018_rus.pdf?la=ru-RU

распределение долей инвестиций оказала сделка по продаже 12 гипермаркетов K-Rauta в России, 8 из которых расположены в Северной столице.

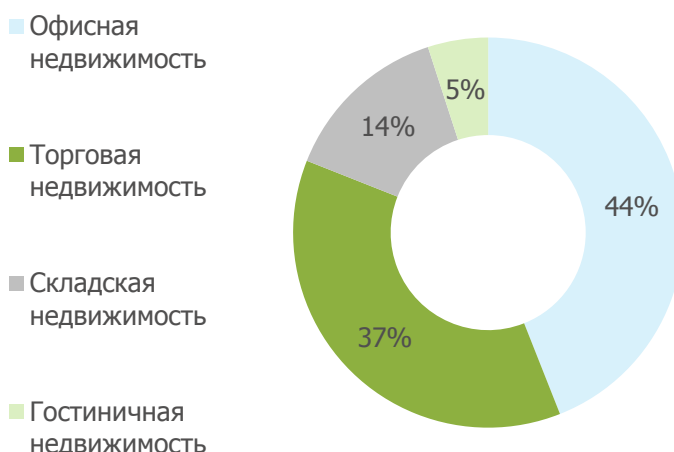
Доминирующим по объему вложенных средств в первой половине года стал офисный сегмент, привлекая 392 млн долл. США, или 44% совокупного объема транзакций. В торговую недвижимость было инвестировано 324 млн долл. США, что составило 37% общего объема. Доля складской недвижимости за прошедший год увеличилась в два раза – до 14%.

Рисунок 5.2. Распределение инвестиций по количеству и объему сделок, %

от количества сделок



от объема инвестиций



Источник: http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/investment_q2_2018_rus.pdf?la=ru-RU

Доля иностранных инвесторов в первом полугодии составила 44%, увеличившись по сравнению с 2017 г. в 2,4 раза. Рост обусловлен закрытыми в этот период двумя крупными сделками с участием зарубежных инвесторов: покупка второго офисного здания комплекса "Метрополис" в Москве компаниями Hines и PPF Real Estate и ранее упомянутая покупка компанией Leroy Merlin 12 гипермаркетов K-Rauta в России.

По оценке аналитиков, до конца 2018 г. преобладающими по объему инвестиций станут офисный и торговый сегменты. Основной фокус при этом будет сосредоточен на инвестиционных активах, генерирующих доходный поток. Продолжит наращивание доли в общем объеме транзакций Санкт-Петербург, где несколько высоколиквидных активов являются предметом переговоров. В целом ряд крупных сделок в настоящий момент находятся в процессе переговоров, что позволит достичь по итогам 2018 г. сопоставимого с прошлым годом общего объема инвестиций – порядка 4 млрд долл. США.

Таблица 5.1. Основные показатели рынка инвестиций

Показатель	П1 2017	П1 2018	2018П
Общий объем инвестиций, млн долл. США	1 750	890	4 000
Ставки капитализации в Москве, "прайм", %			
Офисная недвижимость	9,5 - 10,5	9 - 10	9 - 10
Торговая недвижимость	9,5 - 10,5	9 - 10	9 - 10
Складская недвижимость	12 - 13	11,5 - 12,5	11,5 - 12,5

Источник: http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/investment_q2_2018_rus.pdf?la=ru-RU

5.2.2. Выводы

- В марте – мае инфляция сохранялась на устойчиво низком уровне 2,4% в годовом выражении, в июне – на уровне 2,3% г/г.
- ЦБ РФ взял паузу в снижении ключевой ставки, оставив ее неизменной во II квартале 2018 г. – 7,25%.
- Суммарный объем инвестиций в российскую коммерческую недвижимость в I полугодии 2018 г. составил 890 млн долл. США, что почти вдвое меньше, чем за аналогичный период прошлого года.
- В первые шесть месяцев 2018 г. более половины общего объема транзакций – 55% – было сосредоточено в Московском регионе.
- Доминирующим по объему вложенных средств в первой половине года стал офисный сегмент, привлечший 392 млн долл. США, или 44% совокупного объема транзакций. В торговую недвижимость было инвестировано 324 млн долл. США, что составило 37% общего объема. Доля складской недвижимости за прошедший год увеличилась в два раза – до 14%.
- По оценке аналитиков, до конца 2018 г. превалирующими по объему инвестиций станут офисный и торговый сегменты. Основной фокус при этом будет сосредоточен на инвестиционных активах, генерирующих доходный поток.
- Коэффициенты капитализации по секторам составили: офисная недвижимость - 9 - 10%, торговая недвижимость - 9 - 10%, складская недвижимость - 11,5 - 12,5%. До конца года изменения не прогнозируются.

5.3. Анализ рынка нежилых особняков г. Москвы по итогам I полугодия 2018 г.¹⁵

5.3.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость нежилых особняков

Ценообразующие факторы — это факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов недвижимости.

На основании анализа рынка Исполнитель установил, что стоимость офисных помещений зависит от класса и общей площади объекта недвижимости, а также определяется местоположением, удаленностью от метро, линией расположения, состоянием отделки.

Основные ценообразующие факторы для офисных помещений приведены в таблице ниже.

Таблица 5.2. Основные ценообразующие факторы для офисных помещений

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %
1	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/право аренды	Как правило, равна 0%
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Как правило, равна 0%
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Как правило, равна 0%
4	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-11%/-12%
5	Местоположение	Район, станция метро	-10%/+15%

¹⁵ <http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/streetretailmoscowmarketreportq1%202018rus.pdf?la=ru-RU>

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %
6	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком, от 5 до 9 мин. пешком, от 10 до 14 мин. пешком, от 15 до 19 мин. пешком, от 20 мин. пешком	-15%/+18%
7	Линия расположения	1-ая линия/ во дворе	-11%/+13%
8	Общая площадь объекта недвижимости	-	-10%/+10%
9	Тип парковки	Стихийная/организованная парковка на прилегающей территории	-10%/+10%
10	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/плохая	Как правило, равна 0%
11	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Как правило, равна 0%
12	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	Как правило, равна 0%
13	Состояние отделки	Наличие/отсутствие отделки, уровень отделки	-20%/+20%

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.3.2. Классификации нежилых особняков

Такой тип зданий как особняк перестали строить после революции 1917 г. По оценкам экспертов, на сегодняшний день в Москве насчитывается не более тысячи домов (как жилых, так и коммерческих), которые могут быть отнесены к особнякам. Многие особняки исчезли в течение XX в., большая часть оставшихся домов стала музеями, посольствами и административно-офисными зданиями. Рынок особняков достаточно дефицитный, особняк-новостройки - редкость для Москвы.

Особняк — отдельно стоящее строение площадью от 200 до 3 000 кв. м высотой не более 6 этажей с собственной огороженной территорией. Безусловно полностью этим требованиям отвечают не все объекты.

Особняки Москвы можно разделить на 2 вида:

- реконструируемые исторические особняки XVII - начала XX вв. Подобные особняки являются памятниками архитектуры, поэтому реставраторы стараются сохранить все элементы декора, подчеркивающие индивидуальность каждого дома;
- особняки-новостройки.

В нежилом особняке могут расположиться медицинская клиника, банк, ресторан, посольство, представительство или офис.

Согласно классификации нежилых особняков, оцениваемые объекты относятся к реконструируемым особнякам.

5.3.3. Общая ситуация

Сейчас в г. Москве насчитывается более 600 офисных особняков. Из них половина (310 объектов) выставлены на продажу, подсчитали эксперты рынка коммерческой недвижимости. Суммарная площадь особняков составляет порядка 600,0- 800,0 тыс. кв. м. Основу рынка нежилых особняков Москвы составляют исторические здания в ЦАО.

Офисные особняки – это особый сегмент на рынке коммерческой недвижимости Москвы. К основным характеристикам особняков можно отнести "статусность" приобретения и владения, особенные архитектурно-планировочные решения, историческую и архитектурную ценность и выигрышное местоположение.

5.3.4. Предложение

Большую часть предложений на рынке нежилых особняков составляют реконструируемые особняки.

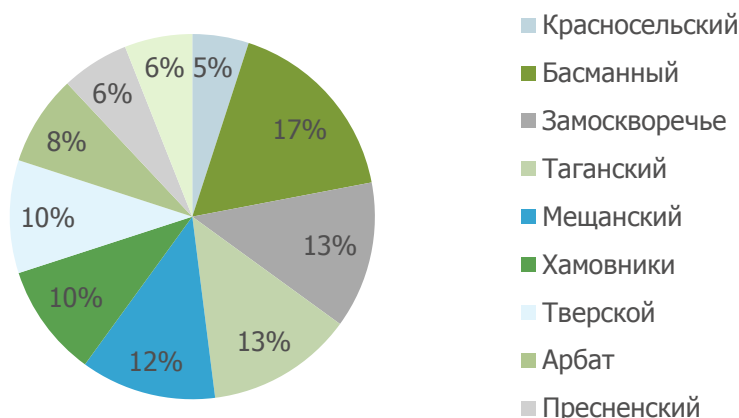
Если учесть низкое качество предлагаемых особняков, зачастую отсутствие центральных инженерных систем и неприглядный внешний вид (вне зависимости от того, относятся они к памятникам культурного наследия или нет), то круг ликвидных объектов сужается до минимума.

Качественные особняки являются таким же штучным товаром на рынке коммерческой недвижимости, как и офисы и торговые помещения небольших метражей в бизнес-центрах высокого класса. Найти в аренду качественный нежилой особняк сложно. Это связано с ограниченностью предложения, низкой ротацией арендаторов, неудовлетворительным состоянием здания и внутренних коммуникаций предлагаемых объектов, отмечают эксперты.

Востребованные особняки обычно сдаются по долгосрочным договорам аренды и освобождаются редко. Это связано со спецификой целевой аудитории. Представительства западных компаний, банковские и инвестиционные структуры, рестораны, формирующие основной спрос на особняки, ориентированы на длительную аренду.

В структуре предложения особняков в ЦАО по районам лидерами являются такие районы, как: Басманный, Замоскворечье, Таганский, Мещанский, Хамовники и Тверской, на которые суммарно пришлось 75,0% объема предложения офисных особняков на рынке. Совокупный объем предложения офисных особняков по данным районам составил 184 объекта. (рис. ниже).

Рисунок 5.3. Структура предложения нежилых особняков по районам ЦАО, %



Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

Высокая представленность особняков в локациях Басманный и Замоскворечье объясняется, в первую очередь, большой площадью данных районов, попадающей в пределы Садового кольца.

В территориальном разрезе ЦАО по количеству особняков в предложении лидирует Басманный район, на долю которого приходится порядка 16,0% от общего числа особняков на рынке г. Москвы.

Средняя площадь особняка на рынке ЦАО составляет порядка 1 100,0 кв. м, при этом более половины предложения особняков приходится на здания площадью до 1 000,0 кв. м.

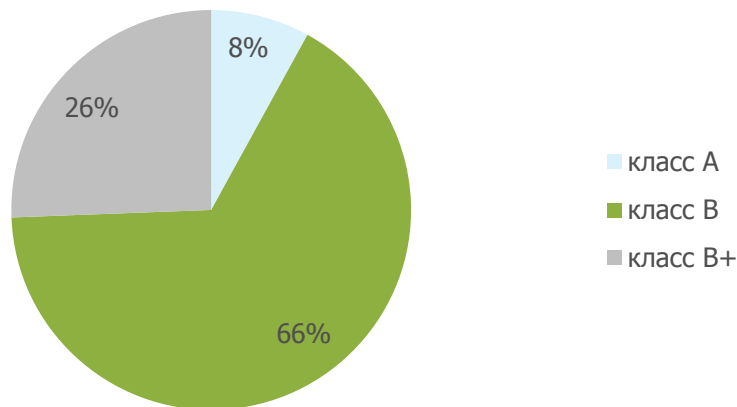
В структуре предложения нежилых особняков преобладают объекты класса В. Далее следуют особняки класса В+ и А (рис. 5.3).

Объекты высокой категории (класс А) в большей степени сконцентрированы в районах Якиманка (18,5% от текущего объема офисных особняков), Басманный (16,7%) и Хамовники (16,7%).

Наименее качественные объекты из представленных на рынке сегментов (класс В) тяготеют к границам Садового кольца. Объекты данного сегмента преобладают на территории Замоскворечья (16,4%), Басманного (15,8%) и Тверского (13,8%) районов.

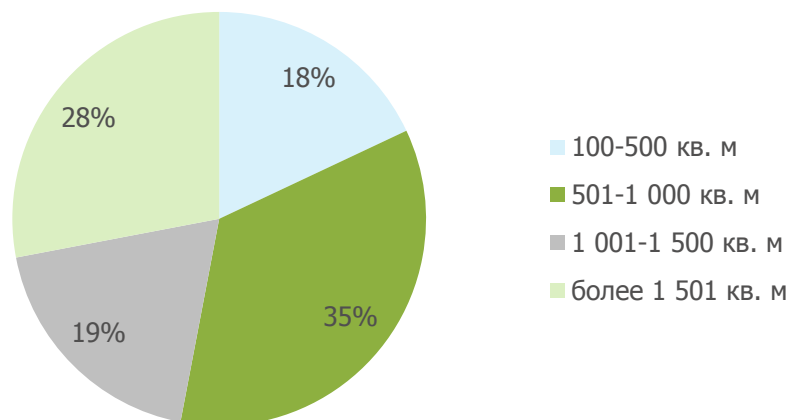
Средняя площадь особняка в ЦАО составила 1 200,0 кв. м, при этом основной объем предложения особняков (35,0%) приходится на здания площадью 501,0 - 1 000,0 кв. м (рис. 5.4).

Рисунок 5.4. Структура предложения нежилых особняков по классу



Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

Рисунок 5.5. Структура предложения офисных особняков на рынке продажи в ЦАО г. Москвы по площади лота, %



Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

Предложение офисных особняков в ЦАО г. Москвы на протяжении последних лет остается фактически неизменным. Появление новых объектов носит единичный характер и в основном является результатом редевелопмента старых зданий. Строительство офисных особняков "с нуля" происходит крайне редко, так как девелоперы традиционно стараются максимизировать выход полезных площадей в своих проектах, в связи с чем отдают предпочтение возведению классических многоэтажных бизнес-центров.

5.3.5. Спрос

Главным аттрактивом для приобретения или аренды нежилого особняка, в первую очередь, является премиальное расположение. Практически все особняки сосредоточены в историческом центре столицы.

Уникальность рассматриваемых объектов также подчеркивается отмеченным ранее ограниченным объемом предложения в ЦАО г. Москвы. Элитарность и эксклюзивность особнякам еще добавляет тот факт, что основная их масса является памятниками истории и культуры. Если говорить об интересе к нежилым особнякам в целом, то он является высоким и достаточно стабильным. Вне

зависимости от качественных и стоимостных характеристик каждый особняк в конечном итоге находит своего арендатора или покупателя.

За счет своего центрального местоположения особняки относят к классу "premium" коммерческой недвижимости. Зачастую нежилой особняк приобретают под представительский офис крупной компании, под здание банка или посольства. Также приобретение особняка может быть интересно с точки зрения инвестиций.

О премиальности сегмента нежилых особняков г. Москва, наряду с вышеприведенными факторами, также говорят их высокие стоимостные характеристики.

5.3.6. Финансовые условия

Средняя цена предложения на рынке особняков ЦАО составляет 539,5 тыс. руб./кв. При этом цены предложений на особняки на рынке варьируются в диапазоне 80,0 – 3 900,0 тыс. руб./кв. м в зависимости от качества объекта, его расположения и площади. Стоит отметить, что цены реальных сделок значительно ниже цен предложения на рынке.

В территориальном разрезе наиболее дорогие особняки расположены в районах Хамовники и Арбат, где средняя цена предложения на рынке составляет 834,0 и 681,0 тыс. руб. за кв. м соответственно. Наименьшая средняя цена предложений наблюдается в Таганском и Мещанском районах Москвы (430,0 и 459,0 тыс. руб./кв. м соответственно).

Существенная часть представленных на рынке объектов имеют цены, превышающие средневзвешенное значение в несколько раз. Как правило, это наиболее ликвидные предложения, характеризующиеся премиальным местоположением, высокими качественными характеристиками, наличием богатой истории, но современного оснащения, которые оцениваются в 1,5–2,0 млн. руб. за 1 кв. м, а в некоторых случаях выше 3,0 млн. руб.

В территориальном разрезе наиболее дорогие особняки расположены в районе Хамовники, где средняя цена предложения составила 688,1 тыс. руб. за кв. м, увеличившись на 3% за квартал, и в Таганском районе, где средняя цена составила 423,5 тыс. руб. за кв. м, снизившись на 8%.

В табл. ниже представлена информация по актуальным предложениям по продаже и аренде офисных особняков в локации месторасположения оцениваемых объектов.

Стоимость предложения офисных особняков, расположенных в локации оцениваемых объектов, составляет 240 000-655 000 руб./кв. м. (с учетом НДС).

Величина ставки аренды офисных помещений, расположенных в локации оцениваемого помещения, составляет 25 000 – 38 000 руб./кв. м/год (с учетом НДС).

Таблица 5.3. Предложения по продаже нежилых особняков с офисной планировкой в локации месторасположения оцениваемых объектов

№	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации
1	г. Москва, 1-й Спасоналивковский пер., д. 8, стр. 2	200 000 000	441,00	453 515	https://www.cian.ru/sale/commercial/150896977/
2	г. Москва, Б. Левшинский пер., д. 1/11	600 000 000	1 498,00	400 534	https://www.cian.ru/sale/commercial/150025201/
3	г. Москва, Б. Якиманка ул., д. 23	850 000 000	1 908,40	445 399	https://www.cian.ru/sale/commercial/14593043/
4	г. Москва, М. Дмитровка ул., д. 12, стр. 1	276 790 000	626,00	442 157	https://bazametrov.ru/offers/14635753
5	г. Москва, М. Ордынка ул., д. 44	476 348 800	1 600,00	297 718	https://www.cian.ru/sale/commercial/153833113/
6	г. Москва, М. Татарский пер., д. 3	639 929 160	1 009,00	634 221	https://www.cian.ru/sale/commercial/162625094/
7	г. Москва, Новокузнецкая ул., д. 29, стр. 1	145 000 000	573,00	253 054	https://www.cian.ru/sale/commercial/162074795/
8	г. Москва, Озерковская наб., д. 12	303 213 279	959,00	316 177	https://www.cian.ru/sale/commercial/159067012/
9	г. Москва, Садовническая ул., д. 16, стр. 1	750 000 000	1 154,00	649 913	https://www.cian.ru/sale/commercial/162612899/
10	г. Москва, Чаплыгина ул., д. 9, стр. 1	741 010 000	1 745,00	424 648	http://osobnyaki.com/osobnyak-na-chaplygina
11	г. Москва, Арбат ул., д. 36/2, стр. 6	850 000 000	2 689,00	316 103	https://www.cian.ru/sale/commercial/157522134/
12	г. Москва, Б. Якиманка ул., д. 23	949 683 954	1 938,00	490 033	https://www.cian.ru/sale/commercial/153832631/
13	г. Москва, Бакунинская ул., д. 80, стр. 1	180 000 000	741,00	242 915	https://www.cian.ru/sale/commercial/163830923/
14	г. Москва, Волхонка ул., д. 9, стр. 1	699 999 300	1 458,00	480 109	https://www.cian.ru/sale/commercial/161150875/
15	г. Москва, Денисовский пер., д. 13	160 000 000	601,00	266 223	https://www.cian.ru/sale/commercial/154422252/
16	г. Москва, Костомаровский пер., д. 2	1 198 015 000	2 633,00	455 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/163092202/
17	г. Москва, Поварская ул., д. 23, стр. 2	391 067 820	600,00	651 780	https://www.cian.ru/sale/commercial/162414033/
18	г. Москва, Покровка ул., д. 42, стр. 5	1 119 751 280	2 248,00	498 110	https://www.cian.ru/sale/commercial/153832776/
19	г. Москва, Последний пер., д. 18	450 000 000	1 056,00	426 136	https://www.cian.ru/sale/commercial/152132391/
20	г. Москва, Садовая-Сухаревская ул., д. 15, стр. 1	199 995 000	754,00	265 245	https://www.cian.ru/sale/commercial/163039445/
21	г. Москва, Тессинский пер., д. 4, стр. 1	595 436 000	1 896,00	314 049	https://www.cian.ru/sale/commercial/153190784/
22	Москва, район Замоскворечье, Новокузнецкая	145 000 000	572,00	253 497	https://www.cian.ru/sale/commercial/161764618/

№	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации
	ул., 24С1				
23	Москва, район Замоскворечье, ул. Большая Ордынка, 59	235 000 000	928,20	253 178	https://www.cian.ru/sale/commercial/149275655/
24	Москва, район Басманный, Бакунинская ул., 80С1	179 000 000	741,00	241 565	https://www.cian.ru/sale/commercial/14623463/
25	Москва, район Басманный, Денисовский пер., 13	160 000 000	601,00	266 223	https://www.cian.ru/sale/commercial/154422252/
26	Москва, район Якиманка, ул. Большая Полянка, 39С1	143 900 000	493,00	291 886	https://www.cian.ru/sale/commercial/166425564/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 5.4. Предложения по аренде офисных помещений в особняках в локации месторасположения оцениваемых объектов

№	Месторасположение	Ставка аренды, руб./мес. с НДС	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС	Ссылка на источник информации
1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Бронная ул., 23	300 000	120,00	30 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/191266073/
2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Тверская ул., 16С1	932 200	316,00	35 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/190886714/
3	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Петровка, 27	208 334	100,00	25 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/190283875/
4	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Большая Дмитровка, 32С1	225 000	100,00	27 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/188742668/
5	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Садовая ул., 5	250 001	106,00	28 302	https://www.cian.ru/rent/commercial/193220211/
6	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Трехпрудный пер., 9С2	286 667	100,00	34 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/192634537/
7	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Малая Дмитровка, 16С6	300 000	140,00	25 714	https://www.cian.ru/rent/commercial/193220310/
8	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большой Гнездииковский пер., 3	314 167	130,00	29 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/192401974/
9	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Трехпрудный пер., 9С2	346 054	125,00	33 221	https://www.cian.ru/rent/commercial/192028801/

№	Месторасположение	Ставка аренды, руб./мес. с НДС	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС	Ссылка на источник информации
10	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Тверская ул., 16С3	396 500	183,00	26 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/149593603/
11	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Гашека, 2С1	400 417	155,00	31 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/165074909/
12	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Садовая ул., 10	479 050	174,20	33 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/193220368/
13	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Большая Дмитровка, 32	531 000	200,00	31 860	https://www.cian.ru/rent/commercial/168660611/
14	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Тверской бул., 6	1 453 600	460,00	37 920	https://www.cian.ru/rent/commercial/163524770/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.3.7. Основные факты и выводы

- Особняк — отдельно стоящее строение площадью от 200 до 3 000 кв. м высотой не более 6 этажей с собственной огороженной территорией. Безусловно полностью этим требованиям отвечают не все объекты.
- В целом в г. Москве насчитывается более 600 нежилых особняков и ОСЗ, используемых по коммерческому назначению, что включает в себя как уже используемые объекты, так и выставленные на продажу лоты. Суммарная площадь особняков составляет порядка 600,0 - 800,0 тыс. кв. м. Основу рынка нежилых особняков Москвы составляют исторические здания в ЦАО.
- Офисные особняки – это особый сегмент на рынке коммерческой недвижимости Москвы. К основным характеристикам особняков можно отнести "статусность" приобретения и владения, особенные архитектурно-планировочные решения, историческую и архитектурную ценность и выигрышное местоположение.
- Большую часть предложений на рынке нежилых особняков составляют реконструируемые особняки.
- В территориальном разрезе ЦАО по количеству особняков в предложении лидирует Басманный район, на долю которого приходится порядка 16,0% от общего числа особняков на рынке г. Москвы.
- В структуре предложения нежилых особняков преобладают объекты класса В. Далее следуют особняки класса В+ и А (рис. 5.2). Предложение офисных особняков в ЦАО г. Москвы на протяжении последних лет остается фактически неизменным.
- Главным аттрактивом для приобретения или аренды нежилого особняка, в первую очередь, является премиальное расположение. Практически все особняки сосредоточены в историческом центре столицы.
- Средняя цена предложения на рынке особняков ЦАО составляет 539,5 тыс. руб./кв. При этом цены предложений на особняки на рынке варьируются в диапазоне 80,0 – 3 900,0 тыс. руб./кв. м в зависимости от качества объекта, его расположения и площади. Стоит отметить, что цены реальных сделок значительно ниже цен предложения на рынке.
- Стоимость предложения офисных особняков, расположенных в локации оцениваемых объектов, составляет 240 000 655 000 руб./кв. м. (с учетом НДС).
- Величина ставки аренды офисных помещений, расположенных в локации оцениваемого помещения, составляет 25 000 – 38 000 руб./кв. м/год (с учетом НДС).

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Основные положения и терминология

В настоящее время в Российской Федерации документы международных стандартов финансовой отчетности (МСФО) состоят из:

- Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS);
- Международных стандартов финансовой отчетности (IAS);
- разъяснений, подготовленных Комитетом по разъяснениям международной финансовой отчетности (КРМФО) или ранее действовавшим Постоянным комитетом по разъяснениям (ПКР).

Основными документами, регламентирующими определение стоимости основных средств для целей МСФО, являются:

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";
- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";
- МСО 101 "Задание на оценку";
- МСО 102 "Проведение оценки";
- МСО 103 "Составление отчета";
- МСО 230 "Права на недвижимое имущество";
- МСО 300 "Оценка для финансовой отчетности".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)¹⁶.

Организация может принять решение об определении стоимости объекта основных средств по **справедливой стоимости** на момент перехода на МСФО и использовании этой справедливой стоимости в качестве его исходной стоимости на данный момент.

- Предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS), может выбрать использование переоцененной, согласно предыдущему ОПБУ, стоимости объекта основных средств на дату (или ранее) перехода на МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой:
- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен¹⁷.

Международные стандарты бухгалтерского учета (IAS) — это правила ведения бухгалтерского учета и подготовки финансовой отчетности, определяемые Комитетом по Международным стандартам финансовой отчетности.

¹⁶ IFRS 1, п. 3.

¹⁷ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

Актив — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды¹⁸.

Основные средства¹⁹ представляют собой материальные активы, которые:

- предназначены для использования в процессе производства или поставки товаров и предоставления услуг, при сдаче в аренду или в административных целях;
- предполагается использовать в течение более чем 1 периода.

Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату (как новых, так и бывших в эксплуатации), признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Фактическими затратами на приобретение, сооружение и изготовление основных средств являются:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги²⁰.

Балансовая стоимость²¹ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость²² — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива²³.

Инвестиционное имущество²⁴ — недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

- не для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг, в административных целях; а также
- не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

¹⁸ IAS 38, п. 8.

¹⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²⁰ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

²¹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²² IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²³ IAS 16 "Основные средства", п. 6

²⁴ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

Недвижимость, занимаемая владельцем, – недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях²⁵.

Существенный: пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами²⁶.

Базы оценки (иногда называемые стандартами стоимости) описывают фундаментальные предпосылки, на которых будет основываться отчетная стоимость. Крайне важно, чтобы база (или базы) оценки соответствовали условиям и целям задания на оценку, т.к. база оценки может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также окончательное мнение о стоимости²⁷.

Рыночная стоимость представляет собой расчетную денежную сумму, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения²⁸.

Справедливая стоимость представляет собой расчетную цену при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, отражающую соответствующие интересы каждой из сторон.²⁹

Справедливая стоимость предполагает определение цены, которая бы оказалась справедливой для двух конкретных сторон сделки, с учетом соответствующих преимуществ или негативных последствий, которые каждая из сторон получит от сделки. Напротив, рыночная стоимость требует, чтобы при ее определении во внимание не принимались какие бы то ни было преимущества, которые не будут доступными для участников рынка в целом.³⁰

Справедливая стоимость представляет собой более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя во многих случаях цена, которая является справедливой между двумя сторонами, будет равно той цене, которую можно получить на рынке, могут возникнуть ситуации, когда определение справедливой стоимости потребует учета вопросов, которые не должны приниматься во внимание при оценке рыночной стоимости, напр., учет элементов синергетической стоимости, возникающих при объединении прав.³¹

Таким образом, из вышеуказанного следует, что Исполнитель, определяя рыночную стоимость актива, тем самым определяет его справедливую стоимость, т. к. на активном рынке рыночная цена за объект в полной мере соответствует сумме, на которой можно обменять актив или урегулировать обязательство при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку и независимыми друг от друга сторонами.

²⁵ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

²⁶ IAS 1, п. 7.

²⁷ П. 10.1 МСО 2017

²⁸ П. 30.1 МСО 2017

²⁹ П. 50.1 МСО 2017

³⁰ П. 50.2 МСО 2017

³¹ П. 50.3 МСО 2017

6.2. Классификация основных средств

Для каждого класса основных средств требуются отдельные раскрытия данных. IAS 16 "Основные средства" (п. 73) требует, чтобы финансовые отчеты раскрывали для каждого класса базу измерения, используемую для определения валовой учетной суммы, используемый метод амортизации и примененные сроки полезного использования либо норму амортизации.

Класс основных средств — это группа основных средств, сходных с точки зрения своей природы и характера использования в деятельности предприятия. Ниже представлены примеры отдельных классов основных средств:

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование³².

Земельные участки и здания представляют собой отдельные активы, отдельно отражаемые в учете. Срок службы зданий ограничен, поэтому они являются амортизируемыми активами. Увеличение стоимости земельного участка, на котором стоит здание, не влияет на определение амортизируемой стоимости этого здания.

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив³³.

Таким образом, задачей Исполнителя в процессе анализа совместно с менеджментом предприятия является определение соответствующих классов активов, имеющих на предприятии, и отнесение каждой единицы основных средств к соответствующему классу.

В соответствии с п. 3 МСО 101 ("Задание на оценку") задание на оценку должно включать подтверждение того, как эти активы используются или классифицируются в отчетности организации. Требуемый учетный порядок в бухгалтерском учете может быть различным для идентичных или сопоставимых активов, или обязательств в зависимости от того, как они используются организацией.

Таким образом, в Отчете об определении стоимости основных средств в соответствии с МСФО и МСО должно найти отражение деление активов на классы, а также распределение активов на соответствующие группы.

Аренда земельных участков и зданий классифицируется как операционная или финансовая таким же образом, как и аренда других активов.

Классификация аренды, принятая в стандарте IFRS 16, основывается на распределении рисков и выгод, связанных с владением активом, являющимся предметом аренды, между арендодателем и арендатором.

Аренда классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом. Аренда классифицируется как

³² IAS 16 "Основные средства", п. 37.

³³ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом³⁴.

Классификация аренды в качестве финансовой или операционной в большей степени зависит от содержания операции, нежели от формы договора. Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды в качестве финансовой:³⁵

- договор аренды предусматривает передачу права собственности на базовый актив арендатору в конце срока аренды;
- арендатор имеет опцион на покупку базового актива по цене, которая, как ожидается, будет настолько ниже справедливой стоимости на дату исполнения этого опциона, что на дату начала арендных отношений можно с достаточной уверенностью ожидать исполнения этого опциона;
- срок аренды составляет значительную часть срока экономического использования базового актива, даже если права собственности не передаются;
- на дату начала арендных отношений приведенная стоимость минимальных арендных платежей практически равна справедливой стоимости базового актива; и
- базовый актив имеет такой специализированный характер, что только арендатор может использовать его без значительной модификации.

Ниже представлены признаки, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой³⁶:

- если у арендатора есть право на досрочное расторжение договора аренды, при котором убытки арендодателя, связанные с расторжением договора, относятся на арендатора;
- прибыли или убытки от колебаний справедливой оценки ликвидационной стоимости начисляются арендатору (например, в форме скидки с арендной платы, равной большей части поступлений от продажи в конце срока аренды); и
- арендатор имеет возможность продлить аренду еще на один срок при уровне арендной платы значительно ниже рыночного.

Примеры и признаки, приведенные выше, не всегда позволяют сделать однозначный вывод. Если прочие факторы явно свидетельствуют об отсутствии передачи практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом, аренда классифицируется как операционная аренда. Например, это может произойти, если актив передается в собственность в конце срока аренды в обмен на нефиксированный платеж, равный справедливой стоимости актива на тот момент времени, или если предусмотрены переменные арендные платежи, в результате чего арендатору не передаются практически все такие риски и выгоды.

Классификация аренды производится на дату начала арендных отношений и повторно анализируется исключительно в случае модификации договора аренды. Изменения в оценочных значениях (например, изменения в расчетной оценке срока экономического использования или ликвидационной стоимости базового актива) или изменения в обстоятельствах (например, неисполнение арендатором своих обязательств) не приводят к необходимости новой классификации аренды в целях учета.

Если аренда включает земельные участки и здания как элементы арендуемого актива, арендодатель должен по отдельности определить классификацию каждого элемента в качестве финансовой или операционной аренды в соответствии с пунктами 62 - 66 и B53 - B54 стандарта IFRS 16 "Аренда". При определении того, является ли элемент аренды "земельный участок"

³⁴ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

³⁵ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

³⁶ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 64

объектом финансовой или операционной аренды, важно учитывать, что земельные участки обычно имеют неограниченный срок экономического использования.

6.3. Методология определения срока полезной службы имущества

В рамках Отчета об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСФО Исполнитель может определять срок полезной службы актива.

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами³⁷.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива³⁸.

Будущие экономические выгоды, заключенные в активе, потребляются главным образом через его использование. К уменьшению экономических выгод, которые могли бы быть получены от данного актива, могут привести такие факторы, как моральное или коммерческое устаревание и физический износ. Соответственно, при определении срока полезной службы актива должны учитываться следующие факторы:

- предполагаемое использование актива (оценивается по расчетной мощности или физической производительности актива);
- предполагаемый физический износ, зависящий от производственных факторов, таких как количество смен, использующих данный актив, программа ремонта и обслуживания, а также условия хранения и обслуживания актива в период простоя;
- моральное или коммерческое устаревание в результате изменений или усовершенствования производственного процесса, или изменений объема спроса на рынке на продукцию или услуги, производимые или предоставляемые с использованием актива;
- юридические или аналогичные ограничения на использование актива, такие как сроки аренды.

Таким образом, в Отчете об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСО должны найти отражение результаты определения срока полезной службы каждого актива. Результаты определения показателя срока полезной службы оцениваемых основных средств представлены в разделе 3.4 настоящего Отчета.

6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств

"Справедливая стоимость — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"³⁹.

³⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 57.

³⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

Справедливая стоимость — это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же — определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)⁴⁰.

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости⁴¹.

Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например:

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых⁴².

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях⁴³.

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства⁴⁴.

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 образом⁴⁵.

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

³⁹ Фонд МСФО.

⁴⁰ IFRS 13, п. 2.

⁴¹ IFRS 13, п. 3.

⁴² IFRS 13, п. 11.

⁴³ IFRS 13, п. 15.

⁴⁴ IFRS 13, п. 16.

⁴⁵ IFRS 13, п. 27.

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 обязательства⁴⁶.

В таких случаях предприятие должно оценивать справедливую стоимость обязательства или долевого инструмента следующим образом:

- используя котируемую на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевого инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).⁴⁷

Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив оказывается специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода⁴⁸.

Таким образом, для определения справедливой стоимости основных средств применяются три фундаментальных подхода:

- затратный подход (метод);
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Применимость тех или иных методов и процедур установления справедливой стоимости определяется исходя из способа, каким имущество обычно продается на рынке.

Большинство стандартов финансовой отчетности предусматривает, что финансовая отчетность составляется в предположении о продолжающем действовать предприятии, за исключением случаев, когда руководство предприятия намеревается ликвидировать организацию или прекратить бизнес, или не имеет никакой реальной альтернативы тому, чтобы так поступить. За исключением случаев оценки финансовых инструментов, обычно целесообразно включать в отчет допущение, что актив (или активы) по-прежнему будет использоваться в составе бизнеса, частью которого он является. Такое допущение не применяется в случаях, когда ясны намерения ликвидировать организацию или продать определенный актив либо предусматриваются требования рассмотреть сумму, которая могла бы быть получена от отчуждения актива или вывода его из эксплуатации.

Также необходимо уточнить условия, которые должны быть приняты в отношении определения учетной единицы, т. е. должен ли актив оцениваться в отдельности или в сочетании с другими

⁴⁶ IFRS 13, п. 32.

⁴⁷ IFRS 13, п. 38.

⁴⁸ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

активами. Соответствующие стандарты бухгалтерского учета могут содержать положения, уточняющие допущения или предпосылки оценки, которые могут быть сделаны⁴⁹.

Оценку, подготавливаемую для ее включения в финансовую отчетность, обычно неприемлемо проводить на основе специальных допущений.

6.5. Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО) проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включая задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

На этапе сбора, обработки и анализа информации, необходимой для оценки, следует собрать и проанализировать техническую, рыночную, юридическую, бухгалтерскую, финансовую и другую информацию, необходимую и достаточную для получения обоснованного мнения относительно стоимости объекта оценки.

Исполнитель осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

6.6. Характеристика подходов к оценке

Оценщик при проведении оценки вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов⁵⁰.

Также в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов⁵¹.

6.6.1. Затратный подход

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний⁵².

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки⁵³.

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

⁴⁹ МСО 300, "Оценка для финансовой отчетности".

⁵⁰ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 24.

⁵¹ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО № 3), п. 8, пп. К.

⁵² Там же, п. 18.

⁵³ Там же, п. 19.

свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей⁵⁴.

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей (например, жилых и нежилых помещений);

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

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

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности⁵⁵:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание, воспроизводство или замещение объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) в целях определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства проводится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих

⁵⁴ Там же, п. 20.

⁵⁵ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) в целях оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства оцениваемой недвижимости.

Для оценки затрат на создание, воспроизводство или замещение улучшений в рамках затратного подхода используют следующие методы:

- метод сравнительной единицы;
- модульный метод (метод разбивки по компонентам);
- метод единичных расценок (в т. ч. ресурсный метод и метод долгосрочной индексации балансовой стоимости);
- метод аналогов.

Описание методов определения затрат на замещение/воспроизводство улучшений, прибыли предпринимателя, износов и устареваний недвижимого имущества приведено в Приложении 3 к Отчету.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (-ы) 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 (-ов), позволяющее читателю Отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (-ов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки⁵⁶.

6.6.1.1. Методы определения стоимости земельного участка

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ⁵⁷.

В соответствии с указанными методическими рекомендациями при оценке рыночной стоимости права собственности (аренды) земельных участков используются указанные ниже подходы.

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

- метод сравнения продаж (применяется для оценки права собственности как застроенных, так и незастроенных земельных участков);
- метод выделения (применяется для оценки застроенных земельных участков);
- метод распределения (применяется для оценки застроенных земельных участков).

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка);

⁵⁶ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 25.

⁵⁷ "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. аспоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р) и "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены Распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

- метод остатка (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход);
- метод предполагаемого использования (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность использования земельного участка способом, приносящим доход).

Элементы затратного подхода в части расчета затрат на замещение (воспроизводство) улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется т. н. нормативный метод⁵⁸ определения стоимости земли.

6.6.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами⁵⁹. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений⁶⁰.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.⁶¹

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы⁶²:

- метод прямого сравнительного анализа продаж;
- метод валового рентного мультипликатора;
- метод общего коэффициента капитализации.

Описание методов, которые могут быть использованы в рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества, приведено в Приложении 3 к Отчету.

В рамках сравнительного подхода Оценщик проводит поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в т. ч.:

- проводит анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определяет подходящие единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделяет необходимые элементы сравнения (ценообразующие факторы).

К элементам сравнения относятся те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Среди элементов сравнения анализируются в т. ч.:

⁵⁸ Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций / С. В. Гриненко. — Таганрог: изд-во ТРТУ, 2004.

⁵⁹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

⁶⁰ Там же, п. 13.

⁶¹ Там же, п. 14.

⁶² Оценка недвижимости / Под ред. М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2008. С. 171–181.

- 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 т. ч. 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.

Применяя сравнительный подход, Оценщик корректирует значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

6.6.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки⁶³.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы⁶⁴.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода⁶⁵.

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения⁶⁶:

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

⁶³ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

⁶⁴ Там же, п. 16.

⁶⁵ Там же, п. 17.

⁶⁶ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынка 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.

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки проводится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания. Прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- определение ставки дисконтирования (коэффициента капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Методы, которые могут быть использованы в рамках доходного подхода для оценки недвижимого имущества, описаны в Приложении 3 к Отчету.

При применении метода прямой капитализации ставка капитализации определяется, как правило, методом сравнительного анализа продаж объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, по которым есть информация об уровне их доходов. Для определения ставки капитализации также могут использоваться иные методы — анализ коэффициентов расходов и доходов, техника инвестиционной группы и др.

Метод сравнительного анализа продаж является наиболее предпочтительным, однако требует достоверной и достаточной информации об объектах сравнимых продаж. При этом важно, чтобы способы оценки дохода для объектов сравнения совпадали со способом, примененным к объекту оценки, т. е. выполнялись следующие условия:

- доходы и затраты должны определяться на одном базисе;
- должны совпадать условия финансирования и условия рынка;
- должно совпадать наиболее эффективное использование.

При наличии необходимых исходных данных прямая капитализация может выполняться с применением техники остатка. Сущность техники остатка заключается в капитализации дохода, относящегося к одной из инвестиционных составляющих, в то время как стоимость других составляющих известна.

Метод дисконтирования денежных потоков позволяет пересчитывать будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов проводится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода.

6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки

Расчет стоимости оцениваемых объектов недвижимости на дату оценки проводился в рамках сравнительного и доходного подходов с последующим согласованием полученных результатов. В рамках сравнительного подхода использовался метод прямого сравнительного анализа продаж, в рамках доходного подхода — метод дисконтирования денежных потоков, в рамках сравнительного подхода для оценки права аренды земельного участка — метод выделения.

Согласно п. 24 ФСО №1 "Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов".

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов⁶⁷.

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемых объектов и с учетом информации, которой владел Исполнитель, было принято решение об использовании двух подходов к расчету стоимости оцениваемых помещений — **сравнительного и доходного**. Ниже представлено обоснование применения используемых подходов. В таблице 6.1 представлено обоснование применения используемых методов в рамках выбранных подходов к оценке.

Сравнительный подход применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов⁶⁸, что подтверждается ссылками на источники информации.

Доходный подход применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способны приносить оцениваемые объекты, а также связанные с оцениваемыми объектами расходы⁶⁹, что подтверждается ссылками на источники информации.

⁶⁷ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, пп. К.

⁶⁸ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

⁶⁹ Там же, п. 16.

Затратный подход при расчете стоимости объекта недвижимости не используется, так как его применение Исполнитель счел нецелесообразным по следующим причинам.

- В рамках затратного подхода не учитывается способность недвижимости приносить доход, а также этот подход не учитывает рыночную конъюнктуру региона, т. к. понесенные инвестором затраты не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и наоборот — создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.
- Затратный подход дает корректные результаты при оценке стоимости вновь построенных объектов с незначительным накопленным износом⁷⁰. Можно говорить, что объект имеет незначительный износ, если срок его эксплуатации не превышает 10 лет. Срок эксплуатации здания, в котором расположены объекты оценки, значительно превышает 10 лет. В результате невозможно объективно оценить величину совокупного накопленного износа объекта недвижимости, вследствие чего использование методик затратного подхода может привести к заметному искажению результата оценки.

Таблица 6.1. Обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов

Метод	Обоснование применения метода
Сравнительный подход	
Метод прямого сравнительного анализа продаж	Применение данного метода связано с тем, что он основывается на рыночной информации и отличается достоверностью получаемых результатов, т. к. подтверждается ссылками на источники рыночной информации
Доходный подход	
Метод дисконтирования денежных потоков	В результате анализа договора аренды Исполнитель пришел к выводу, что арендная ставка изменяется со временем, что свидетельствует об изменяющемся арендном доходе. Учитывая специфику офисной недвижимости, предназначенной для определенного использования, а также рекомендации стандартов СРОО "ЭС", применение метода дисконтированных денежных потоков является приоритетным

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

⁷⁰ "Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации", М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов, — М.: "Финансы и статистика", 2008 г., стр. 289.

РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

7.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки, проводимого в рамках выбранного метода

В результате анализа рынка Исполнитель обосновал в п. 6.7 Отчета использование в рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества метода прямого сравнительного анализа продаж.

Методика применения данного подхода описана в Приложении 3 к Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Алгоритм реализации метода сравнения продаж

Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов:

- анализ и изучение состояния и тенденций развития сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежит оцениваемое недвижимое имущество;
- выбор объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом.

Этап 2. Определение единицы и элементов сравнения:

- определение единицы сравнения из числа типичных для рынка оцениваемых объектов удельных показателей;
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы).

Этап 3. Анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения, а также последовательное внесение корректировок, учитывающих различие между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами по выделенным ранее элементам сравнения.

Этап 4. Определение значения единицы сравнения для оцениваемых объектов непосредственно из выявленной статистической зависимости ее от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов-аналогов и определение значения стоимости оцениваемых объектов исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) оцениваемых объектов в рамках сравнительного подхода.

7.1.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

На основании анализа соответствующего сегмента рынка г. Москвы⁷¹, к которому принадлежат оцениваемые объекты, за сентябрь 2018 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемыми объектами (табл. 7.2). В качестве объектов недвижимости признаются нежилые особняки офисного назначения.

7.1.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения

В результате анализа рынка Исполнитель выбрал в качестве единицы сравнения 1 кв. м общей площади помещения, т. к. это стандартная мера площади, принятая в РФ и на рынке недвижимости. В процессе реализации 2-го этапа были выделены нижеследующие элементы сравнения (табл. 7.1).

⁷¹ Информационные порталы: www.incom.ru, www.rozsem.ru, www.miel.ru, www.dm-realty.ru, www.irr.ru, www.paulsyard.ru, www.officecenter.ru, www.cian.ru и др.; информационно-аналитический портал Realto.





Таблица 7.1. Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Элементы сравнения
1	<ul style="list-style-type: none"> • состав передаваемых прав на объект недвижимости; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения); • различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • характеристики местоположения объекта недвижимости; • удаленность от метро; • линия домов; • общая площадь объекта недвижимости; • тип парковки; • транспортная доступность; • инфраструктура; • наличие (отсутствие) коммуникаций; • состояние/уровень отделки

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Результаты реализации 1-го и 2-го этапов представлены в таблице 7.2 Отчета, расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Москвы — на рис. 7.1.

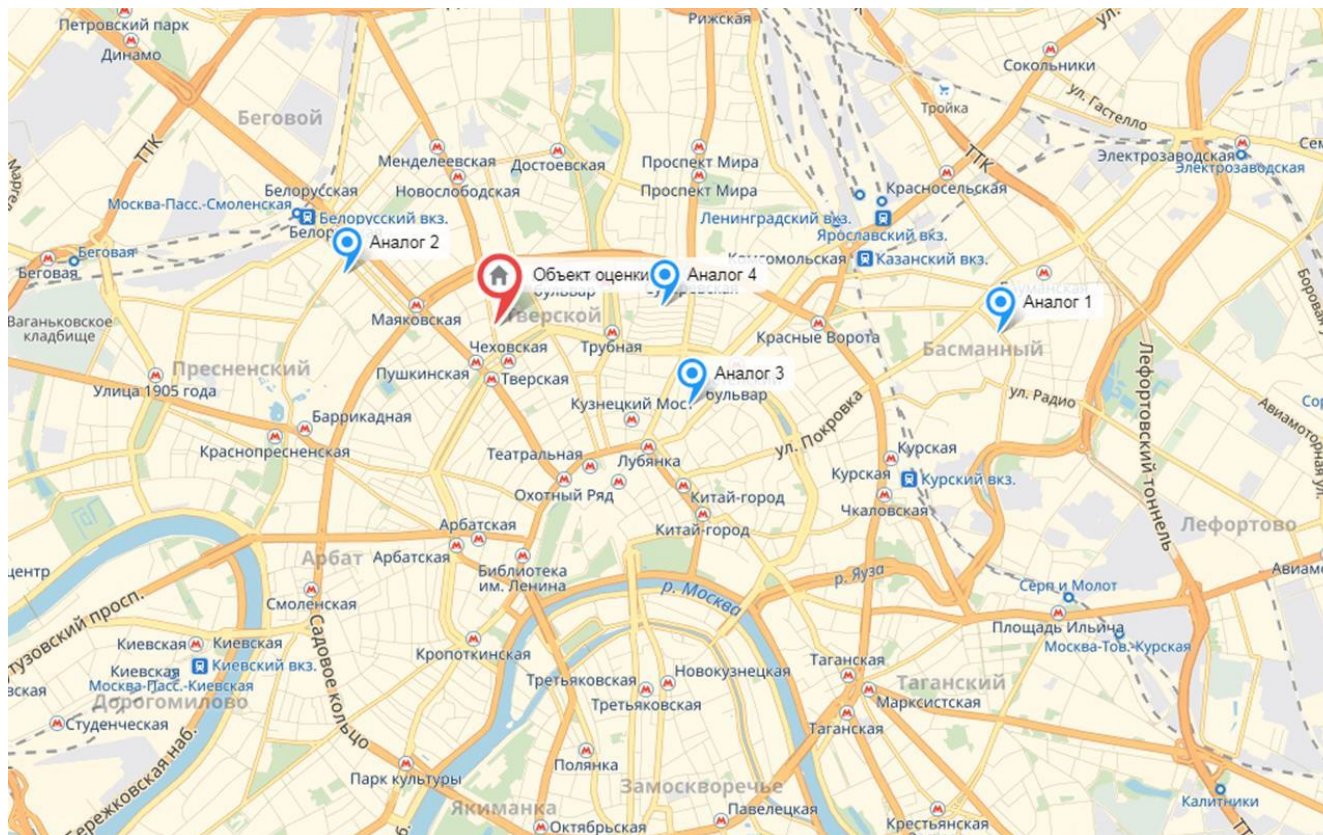
Таблица 7.2. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемого здания в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Особняк	Особняк	Особняк	Особняк	Особняк
2	Краткое описание объекта недвижимости	Четырехэтажный особняк площадь 5 674,7 кв. м, все необходимые коммуникации	Особняк офисного назначения. Общая площадь – 1 157,0 кв. м, 4 этажа. Организованная подземная парковка. Цена предложения составляет 450,0 млн руб.	Особняк офисного назначения. Общая площадь – 1 627,0 кв. м, 3 этажа. Организованная подземная парковка. Цена предложения составляет 600,0 млн руб.	Особняк офисного назначения. Общая площадь – 2 280,0 кв. м, 3 этажа. Организованная подземная парковка. Цена предложения составляет 900,0 млн руб.	Особняк офисного назначения. Общая площадь – 1 056,0 кв. м, 4 этажа. Организованная подземная парковка. Цена предложения составляет 400,0 млн руб.
3	Фотография объекта недвижимости					
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 10 ЦАО, Тверской район	г. Москва, ул. Доброслободская, д. 8С4 ЦАО, Басманный район	г. Москва, ул. Васильевская, д. 13С2 ЦАО, р-н Пресненский	г. Москва, Милютинский пер., д. 10С1 ЦАО, р-н Красносельский	г. Москва, Последний пер., д. 18 ЦАО, р-н Мещанский

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
		м. "Пушкинская"	м. "Бауманская"	м. "Белорусская"	м. "Лубянка"	м. "Сухаревская"
9	Удаленность от метро	от 5 до 9 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия	2-я линия	1-я линия	1-я линия
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	5 674,70	1 157,00	1 627,00	2 280,00	1 056,00
12	Наличие (отсутствие) парковки	Подземная парковка	Подземная парковка	Подземная парковка	Подземная парковка	Организованная парковка
13	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
14	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
15	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
16	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
17	Цена предложения (с НДС), руб.	-	450 000 000	600 000 000	900 000 000	400 000 000
18	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м общей площади	-	388 937	368 777	394 737	378 788
19	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/188678767/ , +7 (985) 222 85 15	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/170952343/ , +7 (903) 738 18 26	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/191483542/ , +7 (916) 156 85 44	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/193081540/ , +7 (968) 485 94 60

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Рисунок 7.1. Местоположение оцениваемого здания и объектов-аналогов



Источник: <https://maps.yandex.ru>

7.1.3. Этап 3. Последовательное внесение корректировок, учитывающих различие между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами по выделенным ранее элементам сравнения

На данном этапе вносятся корректировки к стоимости объектов-аналогов недвижимого имущества по выявленным ранее элементам сравнения.

Сопоставление объектов-аналогов с оцениваемыми объектами недвижимости по некоторым элементам сравнения показало, что различия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами по каждому из указанных элементов сравнения отсутствуют; корректировка, соответственно, равна 0%. В таблице 7.3 представлены элементы сравнения для оцениваемого объекта, корректировка по которым равна 0%.

Таблица 7.3. Элементы сравнения для каждого типа оцениваемой недвижимости, корректировка по каждому из которых равна 0%

Элементы сравнения

- состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- тип парковки;
- транспортная доступность;
- инфраструктура;
- наличие (отсутствие) коммуникаций;
- состояние/уровень отделки

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Указанные ранее элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами, а также отражение корректировок по выделенным элементам сравнения в соответствующей таблице при проведении расчетов приведены в таблицах 7.4. Описание корректировок приведено ниже.

Таблица 7.4. Элементы сравнения, по которым есть различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

№ п/п	Элементы сравнения	Название корректировки	Комментарий
1	<ul style="list-style-type: none"> • различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • характеристики месторасположения объекта недвижимости; • удаленность от метро; • линия домов; • общая площадь объекта недвижимости 	<ul style="list-style-type: none"> • корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости; • корректировка на удаленность от метро; • корректировка на линию домов; • корректировка на общую площадь объекта недвижимости 	Применение данных корректировок отражено в табл. 7.14

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Рынок коммерческой недвижимости имеет ряд специфических черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли –

продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя.

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась в соответствии со Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №22, май 2018 г. В соответствии с данным источником скидка на торг при продаже офисной недвижимости составляет **-11,50%**.

Корректировка на характеристики местоположения объекта недвижимости

Цена предложения недвижимости зависит от его места расположения. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Корректировка на местоположение объекта оценки рассчитывалась методом анализа парных продаж, когда на рынке выявляются пары продаж объектов, различие которых между собой заключается только в местоположении. Величина корректировки была определена на основании проведенных консультаций с представителями риэлтерских компаний. Исходя из изученных данных, было выявлено, как изменяются диапазоны и средние значения арендных ставок в зависимости от местоположения. Использование информации о ставках аренды помещений свободного назначения связано с тем, что данный сегмент рынка более развит и имеется достаточное количество предложений, позволяющее рассчитать корректировку на местоположение парными продажами. Таким образом, рынок аренды является индикатором зарождающихся тенденций на рынке продаж.

Расчет корректировки на местоположение производился в два этапа.

I этап. Определение среднеарифметической ставки аренды в одном и том же сегменте недвижимости, в зависимости от местоположения производилось на основе выборки по станции метрополитена, в котором расположен оцениваемый объект и каждый из объектов-аналогов. Результаты расчетов среднеарифметической ставки аренды 1 кв.м офисных помещений представлены в таблице ниже.

Таблица 7.5. Результаты расчетов среднеарифметической ставки аренды 1 кв. м помещений свободного назначения

№ п/п	Станция метро	Арендная ставка, руб./кв. м/год
1	м. "Пушкинская"	29 667
2	м. "Бауманская"	27 410
3	м. "Белорусская"	27 564
4	м. "Лубянка"	29 667
5	м. "Сухаревская"	27 833

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

II этап. Расчет величины корректировки на местоположение объекта оценки. Величина корректировки на местоположение объекта оценки ($K_{мп}$) рассчитывается по следующей формуле:

$$K_{мп} = ((C_{т.ар.об.оц.} / C_{т.ар.об.ан.}) - 1) * 100\%,$$

где:

$C_{т.ар.об.оц.}$ — среднеарифметическая ставка аренды объектов недвижимого имущества, расположенных в районе станции метрополитена объекта оценки;

$C_{т.ар.об.ан.}$ — среднеарифметическая ставка аренды объектов недвижимого имущества, расположенных в районе станции метрополитена объекта-аналога.

Результаты расчета корректировки на местоположение оцениваемых помещений представлены в таблице ниже.

Таблица 7.6. Расчет корректировки на местоположение

№ п/п	Объект	Станция метро	Арендная ставка, руб./кв. м/год	Корректировка, %
1	Объект оценки	м. "Пушкинская"	29 667	0,00%
2	Объект-аналог 1	м. "Бауманская"	27 410	8,23%
3	Объект-аналог 2	м. "Белорусская"	27 564	7,63%
4	Объект-аналог 3	м. "Лубянка"	29 667	0,00%
5	Объект-аналог 4	м. "Сухаревская"	27 833	6,59%

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

Корректировка на удаленность объекта от метро

Чем ближе доступность к объекту коммерческой недвижимости от метро, тем выше его коммерческая привлекательность и, как следствие, его стоимость. Корректировка на удаленность от метро вносится, если расстояние до метро объекта оценки значительно отклоняется от данной характеристики аналога. Эта разница при сравнении аналогов корректируется введением поправки на удаленность.

Данная корректировка была определена на основании информационно-аналитического портала "Оценщики и эксперты". Величина данной корректировки для объектов офисного назначения составляет от 4,58 до 16,77% в зависимости от удаленности объекта от метро, для объектов торгового назначения от 5,36% до 17,98%. Величина корректировки на удаленность от метро представлена в таблице 7.7-7.8.

Таблица 7.7. Расчет корректировки на удаленность от метро для офисной недвижимости

Удаленность объекта от метро	до 5 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 15 до 19 мин. пешком	от 20 мин. пешком
до 5 мин. пешком	0,00%	4,58%	8,78%	12,65%	16,77%
от 5 до 9 мин. пешком	-4,38%	0,00%	4,01%	7,72%	11,65%
от 10 до 14 мин. пешком	-8,07%	-3,86%	0,00%	3,56%	7,34%
от 15 до 19 мин. пешком	-11,23%	-7,16%	-3,44%	0,00%	3,65%
от 20 мин. пешком	-14,36%	-10,44%	-6,84%	-3,53%	0,00%

Источник: <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2>

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на удаленность от метро. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 7.8. Расчет корректировки на удаленность от метро для объектов- аналогов

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Удаленность от метро	от 5 до 9 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро (%)	-	4,01%	0,00%	0,00%	0,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на линию домов

Корректировки стоимости коммерческой недвижимости на местоположение по отношению к красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений недвижимости, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию". Коммерческая недвижимость,

расположенная на первой линии домов (красной линии) имеет большой экономический потенциал, и в связи с данным фактом стоит дороже.

Корректировка на линию домов была рассчитана на основании данных, представленных на портале "Оценщики и эксперты". Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 7.9. Величина корректировки на линию домов

Показатель	Значение
Корректировка на расположение внутри квартала для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных на 1-й линии — к ценам объектов, расположенных на 2-й линии (в процентах от цен)	-11,04%
Корректировка на расположение внутри квартала для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных на 2-й линии — к ценам объектов, расположенных на 1-й линии (в процентах от цен)	12,41%

Источник: анализ рынка и расчет АО "НЭО Центр"

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на линию домов. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 7.10. Расчет корректировки на линию домов

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Линия домов	1-я линия	1-я линия	2-я линия	1-я линия	1-я линия
Корректировка на линию домов (%)	-	0,00%	12,41%	0,00%	0,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для помещений, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади.

Корректировка на общую площадь объект оценки была рассчитана на основании данных, представленных на портале "Оценщики и эксперты".

Величина корректировки на площадь представлена в таблицах ниже. Далее на основании определенных диапазонов площади был построен график эмпирической зависимости.

Таблица 7.11. Величина корректировки на площадь офисных помещений (для базового помещения до 100 кв. м)

№ п/п	Диапазон площади	Значение корректировки относительно 100 кв. м	Источник информации
1	до 100 кв. м	0	-
2	от 100 до 500 кв. м	-7,75%	https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/37-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-100-do-500-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1
3	от 500 до 2500 кв. м	-12,81%	https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/38-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-500-do-2-500-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1
4	от 2 500 до 5 000 кв. м	-18,33%	https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/39-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-2-500-do-5-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1
5	от 5 000 до 20 000 кв.м	-24,39%	https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/40-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-5-000-do-20-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1

№ п/п	Диапазон площади	Значение корректировки относительно 100 кв. м	Источник информации
6	более 20 000 кв. м	-26,72%	https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/41-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-bolee-20-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

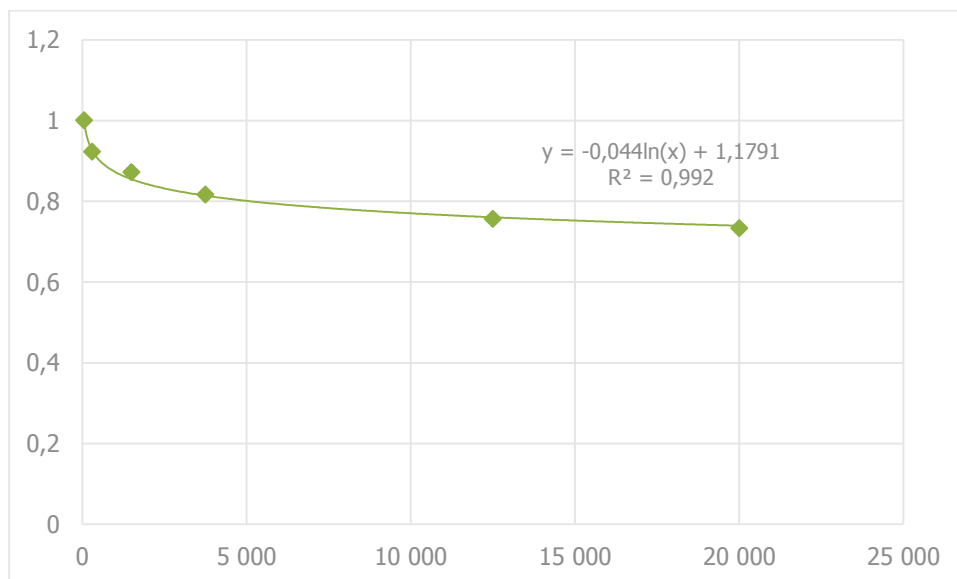
Таблица 7.12. Расчетная таблица диапазонов площади для построения графика эмпирической зависимости для офисных помещений

Показатель	Значения					
Площадь, кв. м	50	300	1 500	3 750	12 500	20 000
Значение коэффициента относительно 50 кв. м	1	0,9225	0,8719	0,8167	0,7561	0,7328

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Далее производился регрессионный анализ рассчитанных коэффициентов снижения стоимости по четырем моделям: линейной, экспоненциальной, логарифмической и степенной. В качестве итогового результата принимался показатель, полученный по модели с максимальным R^2 . Наибольшее значение величины достоверности аппроксимации (R^2) имеет логарифмическая модель.

Рисунок 7.2. Зависимость стоимости 1 кв. м недвижимости от площади объекта



Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Как видно из графика выше, можно получить функциональную зависимость стоимости от площади объекта. В рассматриваемом случае зависимость может быть описана следующей функцией:

$$Y = -0,044 \ln(x) + 1,1791$$

где:

Y – удельная стоимость объекта недвижимого имущества, руб./кв. м;

$\ln(x)$ – натуральный логарифм числа, равного общей площади объекта недвижимого имущества.

Исходя из вышеизложенного, Исполнитель определял корректировку на размер общей площади по формуле:

$$K_{пл} = [(-0,044 \ln(S_{оц}) + 1,1791) / (-0,044 \ln(S_{ан}) + 1,1791) - 1] * 100\%$$

где:

$K_{пл}$ – корректировка на размер общей площади, %;

$\ln(S_{оц})$ – натуральный логарифм числа, равного общей площади оцениваемого объекта;

$\ln(S_{ан})$ – натуральный логарифм числа, равного общей площади объекта-аналога.

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на общую площадь объекта недвижимости. Расчет корректировки на площадь по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 7.13. Расчет корректировки на площадь

Наименование параметра	Единица измерения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Площадь общая	кв. м	5 674,70	1 157,00	1 627,00	2 280,00	1 056,00
$y=f(x)$	-	0,7988	0,8687	0,8537	0,8389	0,8728
Корректировка	%	-	-8,05%	-6,44%	-4,78%	-8,48%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

7.1.4. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода

В процессе реализации 4-го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж Исполнитель выполнил расчет величины справедливой стоимости. Результаты реализации 3-го и 4-го этапов, а именно последовательное внесение корректировок и расчет стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода, представлены в табл. 7.14.

Таблица 7.14. Расчет справедливой стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Обособняк	Обособняк	Обособняк	Обособняк	Обособняк
2	Цена предложения объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	388 937	368 777	394 737	378 788
	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
3	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	388 937	368 777	394 737	378 788
	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
4	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	388 937	368 777	394 737	378 788
	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
5	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	388 937	368 777	394 737	378 788
6	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-11,50%	-11,50%	-11,50%	-11,50%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	344 209	326 368	349 342	335 227
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	344 209	326 368	349 342	335 227
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 10	г. Москва, ул. Доброслободская, д. 8С4	г. Москва, ул. Васильевская, д. 13С2	г. Москва, Милютинский пер., д. 10С1	г. Москва, Последний пер., д. 18
		ЦАО, Тверской район	ЦАО, Басманный район	ЦАО, р-н Пресненский	ЦАО, р-н Красносельский	ЦАО, р-н Мещанский
		м. "Пушкинская"	м. "Бауманская"	м. "Белорусская"	м. "Лубянка"	м. "Сухаревская"
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	8,23%	7,63%	0,00%	6,59%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	372 548	351 268	349 342	357 308
9	Удаленность от метро	от 5 до 9 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро (%)	-	4,01%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	387 502	351 268	349 342	357 308
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия	2-я линия	1-я линия	1-я линия
	Корректировка на линию домов (%)	-	0,00%	12,41%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	387 502	394 861	349 342	357 308
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	5 674,70	1 157,00	1 627,00	2 280,00	1 056,00
	Корректировка на размер общей площади (%)	-	-8,05%	-6,44%	-4,78%	-8,48%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	356 292	369 438	332 634	327 018

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Тип парковки	Подземная парковка	Подземная парковка	Подземная парковка	Подземная парковка	Организованная парковка
12	Корректировка на тип парковки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	356 292	369 438	332 634	327 018
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
13	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	356 292	369 438	332 634	327 018
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
14	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	356 292	369 438	332 634	327 018
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
15	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	356 292	369 438	332 634	327 018
	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
16	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	0	0	0	0
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	356 292	369 438	332 634	327 018
17	Сумма абсолютных величин корректировок	-	31,80%	37,98%	16,28%	26,56%
18	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	3,14	2,63	6,14	3,76

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
19	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	20,05%	16,79%	39,16%	24,00%
20	Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м					342 209
	Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./кв. м					342 209
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м					5 674,70
	Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.					1 941 931 000
	Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.					1 645 704 237

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

8.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки, проводимого в рамках выбранного метода

В результате анализа рынка Исполнитель обосновал в п. 6.7 Отчета использование в рамках доходного подхода для оценки недвижимого имущества метода дисконтирования денежных потоков⁷².

Алгоритм расчета:

Этап 1. Определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет использоваться в качестве базы для оценки.

Этап 2. Определение величины потенциального валового дохода в прогнозном периоде.

Этап 3. Определение величины действительного валового дохода в прогнозном периоде.

Этап 4. Определение величины операционных расходов в прогнозном периоде.

Этап 5. Определение величины чистого операционного дохода в прогнозном периоде.

Этап 6. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах.

Этап 7. Определение справедливой стоимости объекта в рамках доходного подхода.

8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

8.2.1. Этап 1. Определение длительности прогнозного периода

При оценке недвижимости методом дисконтирования денежных потоков весь срок прогнозируемой эксплуатации объекта разделен на два периода: прогнозный и постпрогнозный.

На основании анализа экономической ситуации и тенденций на рынке коммерческой недвижимости в РФ наиболее оптимальный период, в течение которого можно прогнозировать рыночные данные, составляет 5 лет, корректное прогнозирование на более долгий срок не представляется возможным. В постпрогнозном периоде предполагается реализация оцениваемых помещений.

Для определения стоимости оцениваемых помещений составлялся прогноз изменения денежных потоков в течение прогнозного и постпрогнозного периодов. Также для определения денежного потока необходимо произвести прогнозирование величины доходов и расходов от эксплуатации оцениваемых объектов.

Денежный поток строится для каждого периода. Шаг расчета равен 1 году. В рамках настоящего Отчета использовался номинальный рублевый денежный поток.

8.2.2. Этап 2. Определение потенциального валового дохода

Определение ПВД от сдачи в аренду помещений, по которым заключены договоры аренды

По состоянию на дату оценки на помещения здания особняка общей площадью 5 674,7 кв. м заключен договор аренды до 29 февраля 2020 г. Заказчиком предоставлена информация в виде

⁷² Методика применения данного подхода описана в Приложении 3 к Отчету "Основные методологические положения оценки".

реестра с указанием ставки аренды и арендопригодной площади (реестр арендаторов), а также копия договора аренды (табл. 3.7).

На основании обработанной информации, мониторинга рынка коммерческой недвижимости г. Москвы Исполнитель пришел к выводу о том, что ставка аренды по действующему договору аренды объекта оценки соответствуют минимальной границе рыночного значения арендных ставок в аналогичных объектах, расположенных в Центральном административном округе г. Москвы в пределах ТТК.

После окончания текущего договора аренды, Исполнитель принял решение рассчитать величину арендной ставки по рыночным данным.

Определение величины арендной платы на основании рыночных данных

На основании анализа сегмента рынка⁷³, к которому принадлежит объект оценки, за сентябрь 2018 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемым объектом.

Потенциальный арендный платеж за период от сдачи объектов аналогичной полезности рассчитывается с применением элементов сравнительного подхода.

За единицу сравнения принимается руб./кв. м в год как типичная единица измерения на рынке аренды недвижимости в г. Москве. Ставки по объектам-аналогам указаны с учетом НДС и без учета эксплуатационных и коммунальных расходов.

Ценообразующие элементы сравнения аналогичны элементам, используемым в рамках сравнительного подхода.

Сопоставление объектов-аналогов с объектом оценки по следующим далее элементам сравнения показало, что различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому из указанных элементов сравнения отсутствуют, корректировка равна 0%:

- состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- тип парковки;
- транспортная доступность;
- инфраструктура;
- наличие (отсутствие) коммуникаций;
- состояние/уровень отделки.

Указанные ранее элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, а также отражение корректировок по выделенным элементам сравнения в соответствующей таблице при проведении расчетов приведены в таблице ниже.

⁷³ Порталы: www.cian.ru, www.arendator.ru, www.g2p.ru, www.dm-realty.ru, www.zdanie.info, www.paulsyard.ru, www.officecenter.ru, www.globus-n.ru и др.; информационно-аналитический портал Realto;

иллюстрированные каталоги "Недвижимость для бизнеса", ежемесячный информационно-аналитический бюллетень Rway, информационные издания "Из рук в руки", "Недвижимость и цены".

Таблица 8.1. Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

Элементы сравнения	Название корректировки	Комментарий
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	
Характеристики месторасположения объекта	Корректировка на месторасположение	Применение данных корректировок отражено в табл. 8.4
Удаленность от метро	Корректировка на удаленность от метро	
Общая площадь объекта недвижимости	Корректировка на общую площадь объекта недвижимости	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Рассчитанная средневзвешенная величина принимается равной рыночной ставке арендной платы оцениваемого недвижимого имущества, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

Характеристика объектов-аналогов в рамках доходного подхода приведена в табл. 8.2, расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Москвы — на рис. 8.1, расчет величины рыночной арендной ставки помещений оцениваемого здания — в табл. 8.4.

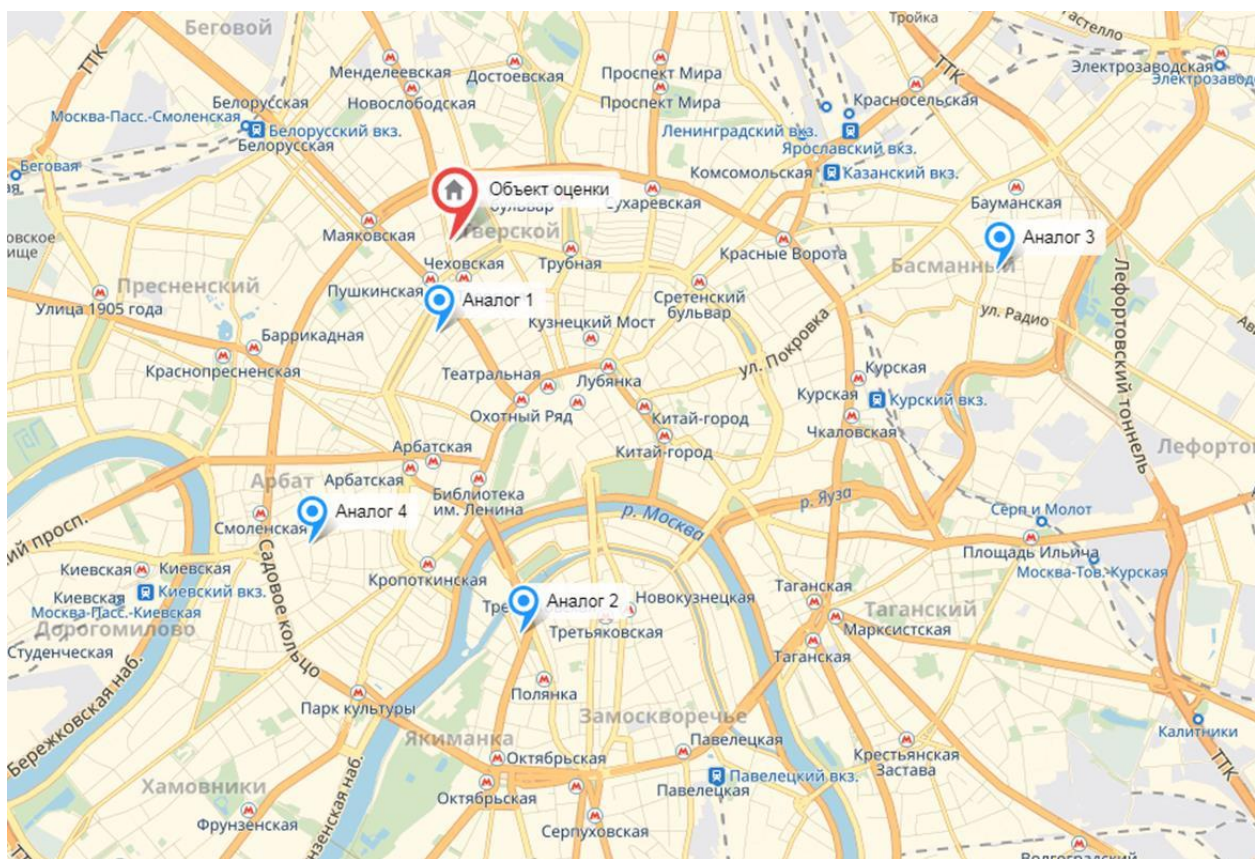
Таблица 8.2. Данные об объектах сравнения (аналогах) для определения арендной ставки помещений объектов оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения
2	Краткое описание объекта недвижимости	Четырехэтажный особняк площадь 5 674,7 кв. м, все необходимые коммуникации	Особняк офисного назначения. Общая площадь – 1 376,3 кв. м, 5 этажей. Организованная подземная парковка. Величина ставки аренды составляет 37,5 тыс. руб./кв. м/год с НДС и без учета эксплуатационных и коммунальных расходов	Особняк офисного назначения. Общая площадь – 1 630 кв. м, 4 этажа. Организованная подземная парковка. Величина ставки аренды составляет 40 тыс. руб./кв. м/год с НДС и без учета эксплуатационных и коммунальных расходов	Особняк офисного назначения. Общая площадь – 4 000 кв. м, 4 этажа. Организованная подземная парковка. Величина ставки аренды составляет 35 тыс. руб./кв. м/год с НДС и без учета эксплуатационных и коммунальных расходов	Особняк офисного назначения. Общая площадь – 3 300 кв. м, 7 этажей. Организованная подземная парковка. Величина ставки аренды составляет 36 тыс. руб./кв. м/год с НДС и без учета эксплуатационных и коммунальных расходов
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018
7	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 10 ЦАО, Тверской район м. "Пушкинская"	г. Москва, Большой Гнезниковский пер., д. 3 ЦАО, Пресненский район м. "Пушкинская"	г. Москва, ул. Малая Якиманка, д. 10 ЦАО, р-н Якиманка м. "Полянка"	г. Москва, Большой Демидовский пер., д. 12 ЦАО, р-н Басманный м. "Бауманская"	г. Москва, пер. Плотников, д. 17 ЦАО, р-он Хамовники м. "Смоленская"
8	Удаленность от метро	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком
9	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
10	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	5 674,70	1 376,30	1 630,00	4 000,00	3 300,00
11	Наличие парковки	Подземная парковка	Подземная парковка	Подземная парковка	Подземная парковка	Подземная парковка
12	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
13	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
14	Наличие (отсутствие)	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	коммуникаций					
15	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
16	Ставка аренды объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	37 500	40 000	35 000	36 000
17	Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	31 780	33 898	29 661	30 508
18	Величина эксплуатационных услуг (без НДС) руб./кв. м	-	-	-	-	-
19	Величина коммунальных расходов (без НДС) руб./кв. м	-	-	-	-	-
20	Ставка аренды объекта недвижимости без эксплуатационных и коммунальных расходов (без НДС), руб./кв. м	-	31 780	33 898	29 661	30 508
21	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/167834302/ , +7 (495) 151 94 14	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/193002133/ , +7 (919) 104 06 60	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/192750573/ , +7 (926) 917 76 27	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/192371571/ , +7 (926) 296 09 39

Источник: результаты анализа рынка АО "НЭО Центр"

Рисунок 8.1. Местоположение объектов оценки и объектов-аналогов на карте г. Москвы



Источник: результаты анализа рынка АО "НЭО Центр"

Описание корректировок, применяемых при расчете стоимости объекта в рамках доходного подхода

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Поскольку в рамках определения стоимости земельного участка методом выделения корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) применяется к ценам единого объекта недвижимости, то значение данной корректировки было принято для сегмента продажи офисной недвижимости.

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась на основании аналитического портала Statrielt⁷⁴. В соответствии с данным источником скидка на торг для офисных помещений составляет **-4,00%**.

Таблица 8.3. Расчет корректировки на результаты возможного торга (уторговывание)

№ п/п	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	Корректировка, %
Б. При аренде объектов					
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, пешеходного и транспортного трафика, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,93	0,98	0,96	-4,00%

⁷⁴ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1521-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-07-2018-goda>

№ п/п	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	Корректировка, %
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,92	0,99	0,96	-4,00%

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1521-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2018-goda>

Методика расчета корректировки на характеристики месторасположения объекта недвижимости, удаленность от метро, общую площадь объекта недвижимости приведена в разделе 7.1 настоящего Отчета.

Таблица 8.4. Расчет величины рыночной арендной ставки для оцениваемых зданий в рамках доходного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения	Нежилые помещения офисного назначения
2	Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		31 780	33 898	29 661	30 508
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		31 780	33 898	29 661	30 508
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		31 780	33 898	29 661	30 508
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		31 780	33 898	29 661	30 508
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		30 508	32 542	28 475	29 288
	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018
7	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		30 508	32 542	28 475	29 288
	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 10 ЦАО, Тверской район м. "Пушкинская"	г. Москва, Большой Гнезниковский пер., д. 3 ЦАО, Пресненский район м. "Пушкинская"	г. Москва, ул. Малая Якиманка, д. 10 ЦАО, р-н Якиманка м. "Полянка"	г. Москва, Большой Демидовский пер., д. 12 ЦАО, р-н Басманный м. "Бауманская"	г. Москва, пер. Плотников, д. 17 ЦАО, р-он Хамовники м. "Смоленская"
8	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)		0,00%	5,70%	8,23%	0,17%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		30 508	34 399	30 819	29 338
	Удаленность от метро	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком
9	Корректировка на удаленность от метро (%)		0,00%	0,00%	4,01%	-3,86%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		30 508	34 399	32 056	28 205
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	5 674,70	1 376,30	1 630,00	4 000,00	3 300,00
10	Корректировка на размер общей площади (%)		-7,24%	-6,43%	-1,89%	-2,90%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		28 300	32 187	31 450	27 388
	Наличие парковки	Подземная парковка	Подземная парковка	Подземная парковка	Подземная парковка	Подземная парковка
11	Корректировка на наличие/отсутствие парковки (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		28 300	32 187	31 450	27 388
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
12	Корректировка на транспортную доступность (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		28 300	32 187	31 450	27 388
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
13	Корректировка на инфраструктуру (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		28 300	32 187	31 450	27 388
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
14	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		28 300	32 187	31 450	27 388
	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
15	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.		0	0	0	0

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м		28 300	32 187	31 450	27 388
16	Сумма абсолютных величин корректировок		11,24%	16,13%	18,14%	10,93%
17	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		8,90	6,20	5,51	9,15
18	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		29,90%	20,83%	18,53%	30,75%
19	Средневзвешенная величина справедливой стоимости арендной ставки для помещений, руб./кв. м					29 413

Источник: расчеты и результаты анализа рынка АО "НЭО Центр"

Определение арендуемой площади

При определении величины потенциального валового дохода в расчетах принималась общая площадь оцениваемого объекта. Это связано с возможностью сдачи в аренду всех помещений оцениваемого объекта.

В рамках настоящего Отчета, расчет потенциального валового дохода на 1-й и часть 2-го прогнозного периода (до 29.02.2020 г.) проводился на основании фактической ставки аренды согласно действующему договору аренды. После окончания текущего договора аренды, Исполнитель принял решение расчет потенциального валового дохода проводить по рыночным ставкам аренды.

В таблице 8.5 представлен расчет потенциального валового дохода от помещений.

Таблица 8.5. Определение потенциального валового дохода от помещений

№ п/п	Период Показатель	Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Период 5
		13.09.2018 12.09.2019	13.09.2019 12.09.2020	13.09.2020 12.09.2021	13.09.2021 12.09.2022	13.09.2022 12.09.2023
1	Продолжительность периода, лет	1	1	1	1	1
2	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	5 674,70	5 674,70	5 674,70	5 674,70	5 674,70
3	Общая арендопригодная площадь объекта недвижимости, кв. м	5 674,70	5 674,70	5 674,70	5 674,70	5 674,70
4	Арендопригодная площадь офисных помещений по которым на дату оценки заключены договоры аренды, кв. м	5 674,70	5 674,70	0,00	0,00	0,00
5	Арендопригодная площадь вакантных офисных помещений, кв. м	0,00	0,00	5 674,70	5 674,70	5 674,70
6	Величина арендной ставки за 1 кв. м по действующим договорам аренды (без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов)	23 301	24 238			
7	Величина средневзвешенной рыночной арендной ставки за 1 кв. м (без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов)	29 413	29 413	30 596	31 804	33 087
8	Темпы роста арендной ставки, %	0,00%	4,02%	3,95%	4,03%	4,04%
9	ПВД от всех арендопригодных помещений (без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов), руб./год, в том числе:	132 223 366	153 310 952	173 621 458	180 479 436	187 760 926
10	ПВД от офисных помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды (без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов), руб./год	132 223 366	63 683 844	-	-	-
11	ПВД от вакантных офисных помещений (без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов), руб./год	-	89 627 108	173 621 458	180 479 436	187 760 926

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

8.2.3. Этап 3. Определение действительного валового дохода

На данном этапе Исполнителем была рассчитана величина действительного валового дохода (ДВД) путем внесения к значению ПВД поправки на загрузку помещений и недосбор арендной платы.

Величина ДВД от объекта оценки, стоимость которого определяется в рамках доходного подхода, рассчитывается следующим образом:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times (1 - \text{П}_а) \times (1 - \text{П}_{нд}) + \text{Д}_{пр}$$

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

П_а — потери при сборе арендной платы;

П_{нд} — потери от недоиспользования площадей;

Д_{пр} — прочие доходы.

Потери арендной платы от недоиспользования площадей и недосбора платежей — это среднегодовая величина потерь дохода, например, вследствие смены арендаторов, нарушения графика арендных платежей, неполной занятости площадей и т. п.

Существуют следующие способы определения показателя потерь⁷⁵:

- потери могут рассчитываться по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном сегменте рынка, то есть за основу берется рыночный показатель;
- на основе ретроспективных и текущих данных по оцениваемому объекту, то есть анализируются арендные договоры по срокам действия, частота их перезаключения, величина периодов между окончанием действия одного договора и заключения другого и т. п.

Определение величины недозагрузки

При эффективном менеджменте существует вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей.

Рыночные показатели уровня недозагрузки представлены в таблице ниже.

Таблица 8.6. Анализ уровня вакантных площадей офисных помещений г. Москвы на I полугодие 2018 г.

Источник	Показатель	Ссылка
NaiBecar	9,00%	http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/office_moscow_h1_2018_rus.pdf?la=ru-RU
Knight Frank	10,3%	http://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-i-polugodie-2018-g-5715.pdf
Среднее значение	9,65%	

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Учитывая проведенный анализ, Исполнитель исходил из предположения, что уровень вакантных офисных площадей класса "В" в первом прогнозном периоде составит 9,65%. В последующих периодах вакантность составит: 8,5% во втором прогнозном периоде; 7,33% в третьем прогнозном периоде; 6,16% в четвертом прогнозном периоде; 5,00% в пятом прогнозном периоде, что соответствует докризисным значениям вакантности рынка офисной недвижимости г. Москвы.

⁷⁵ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

8.2.4. Этап 4. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода⁷⁶. Подробное описание операционных расходов, их классификация, а также методы их расчета приведены в приложении 3 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

На рынке аренды коммерческой недвижимости понятие "эксплуатационные расходы"⁷⁷ аналогично понятию "операционные условно-переменные расходы". Данный показатель в денежном выражении может быть как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

В рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости объекта оценки величина эксплуатационных и коммунальных расходов не учитывалась, так как данные расходы оплачиваются арендатором помещений.

Методика определения величины налога на имущество приведена в приложении 3 к Отчету "Основные методологические положения оценки".

В соответствии с главой 30 Налогового Кодекса РФ "Налог на имущество организаций" объектом налогообложения по налогу на имущество, начиная с 01.04.2004 г., признается движимое и недвижимое имущество, учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств, в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета. Налоговая база определяется как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения.

Закону г. Москвы №64 от 5 ноября 2003 г. "О налоге на имущество организаций" (с изменениями на 12 июля 2017 г.), налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется в отношении:

- административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) и помещений в них (кроме помещений, находящихся в оперативном управлении органов государственной власти, автономных, бюджетных и казенных учреждений), если соответствующие здания (строения, сооружения), за исключением многоквартирных домов, расположены на земельных участках, один из видов разрешенного использования которых предусматривает размещение офисных зданий делового, административного (кроме зданий (строений, сооружений), расположенных на земельных участках, вид разрешенного использования которых предусматривает размещение промышленных или производственных объектов) и коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания;
- отдельно стоящих нежилых зданий (строений, сооружений) общей площадью свыше 1 000 кв. м и помещений в них, фактически используемых в целях делового, административного или коммерческого назначения, а также в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;
- расположенных в многоквартирных домах нежилых помещений, принадлежащих одному или нескольким собственникам, фактически используемых для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, если общая площадь нежилых помещений в многоквартирном доме превышает 3 000 кв. метров;
- объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельность в Российской Федерации через постоянные представительства, а также объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не относящихся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства.

⁷⁶ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

⁷⁷ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации, М. А. Федотова, В. Ю. Рослова, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов, — М.: "Финансы и статистика", 2008, стр. 310.

- жилых домов и жилых помещений, не учитываемых на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета, по истечении двух лет со дня принятия указанных объектов к бухгалтерскому учету.
- отдельно стоящих нежилых зданий (строений, сооружений) и помещений в них, включенных в перечень, утверждаемый Правительством Москвы в соответствии с частью 3 статьи 2 Закона "О налоге на имущество организаций", если указанные здания (строения, сооружения) предназначены для использования в соответствии с кадастровыми паспортами или документами технического учета (инвентаризации) таких объектов недвижимости и (или) фактически используются в целях делового, административного или коммерческого назначения, а также в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;
- нежилых помещений, находящихся в зданиях (строениях, сооружениях), включенных в перечень, утверждаемый Правительством Москвы в соответствии с частью 3 статьи 2 настоящего Закона "О налоге на имущество организаций", если назначение таких помещений в соответствии с кадастровыми паспортами объектов недвижимости или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания, либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания.

Таким образом, налогооблагаемая база была рассчитана, на основании данных о кадастровой стоимости недвижимости, указанной в Постановлении Правительства Москвы №788-ПП от 21.11.2014 г. "Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства в городе Москве". Ставка налога на имущество, согласно Закону г. Москвы №64 от 5 ноября 2003 г. "О налоге на имущество организаций" (с изменениями на 13.04.2016 г.), на 2018 год и далее составляет 1,5% от кадастровой стоимости объекта.

Таблица 8.7. Расчет величины налога на имущество

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Кадастровая стоимость оцениваемых помещений, руб.	руб.	942 850 000
2	Ставка налога на имущество от кадастровой стоимости	%	1,5%
3	Налог на имущество (от кадастровой стоимости)	руб. без НДС	14 142 750

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений, в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как ОАО "СК ГАЙДЕ", группа "АльфаСтрахование", ГСК "Югория", ЗАО "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,04–1,75% от страховой стоимости⁷⁸. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

Таблица 8.8. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

Компания	Тариф, в % от страховой суммы		
	мин.	макс	среднее значение
ОАО "СК ГАЙДЕ"	0,05%	0,35%	0,20%
ОАО "АльфаСтрахование"	0,07%	0,32%	0,20%

⁷⁸ Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103

Компания	Тариф, в % от страховой суммы		
ЗАО "ГУТА-Страхование":	0,04%	0,23%	0,13%
офисные здания	0,03%	0,20%	0,12%
торговые здания	0,04%	0,25%	0,15%

Источник: информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г.

В качестве балансовой стоимости на дату оценки принята стоимость, полученная в рамках доходного подхода. Это обусловлено тем, что использование данных бухгалтерии об остаточной балансовой стоимости, а также инвентаризационной стоимости в российской действительности зачастую неприемлемо, т. к. она может отличаться от рыночной в несколько раз.

По мнению Исполнителя, необходимым условием получения достоверного результата является использование метода последовательных приближений, позволяющего определить итерационным путем справедливую базу для налогообложения, которая соответствует справедливой стоимости объекта оценки, определенной в рамках доходного подхода, за вычетом стоимости земельного участка.

Таблица 8.9. Расчет величины расходов на страхование

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	руб. без НДС	1 455 311 129
2	Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	1 406 800 758
3	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	1 431 055 944
4	Затраты на страхование объекта	%	0,12%
5	Расходы на страхование	руб./год	1 645 714

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Величина арендных платежей за пользование земельным участком принималась равной 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка, приходящегося на оцениваемые помещения, и составила **3 275 706 руб./год**.

Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)

Подробное описание затрат на замещение, а также методика их расчета приведены в приложении 3 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Расчет значения коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции ($K_{ув}$) основывался на прогнозе инфляции, при составлении были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства Bloomberg и Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 г., разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Расчет затрат на строительство оцениваемых объектов приведен в табл. 8.11, расчет коэффициента увеличения стоимости "короткоживущих" элементов за счет роста инфляции приведен в таблице 8.10, расчет затрат на замещение оцениваемого объекта — в таблице 8.12.

Таблица 8.10. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции

Наименование показателя	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Инфляция	3,18%	4,02%	3,95%	4,03%	4,04%	4,06%	3,97%	3,97%	3,97%	3,97%
Прогнозный период	0,30	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,01	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04
$K_{ув}$										2,1788

Таблица 8.10. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции (окончание)

Наименование показателя	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Инфляция	3,97%	3,97%	3,97%	3,97%	3,97%	3,97%	3,97%	3,97%	3,97%	3,97%	3,97%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,70
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,03
K_{ув}											2,1788

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 8.11. Расчет себестоимости строительства

Характеристика	Ед. измерения	Офисная недвижимость		Источник
		Минимальное значение	Максимальное значение	
Себестоимость строительства по состоянию на 2016 г.	долл. США/кв. м без НДС	731	1 135	Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" №273, декабрь 2017 г. (стр. 95)
Курс долл. США по состоянию на декабрь 2017 г.	руб./долл. США		58,5739	https://ratestats.com/dollar/2017/12/
Себестоимость строительства по состоянию на 2016 г.	руб./кв. м без НДС	42 818	66 481	Прогноз социально-экономического развития РФ на 2018 г. и на плановый период 2019-2020 годов МЭР РФ, прогноз Центра развития НИУ ВШЭ, данные International Monetary Fund, World Economic Outlook Database, Bloomberg L.P
Инфляция по итогам 2017 г.	%		2,51%	
Инфляция с января по август 2018 г. (прогноз)	%		2,12%	
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки	руб./кв. м без НДС	44 822	69 594	
Средняя себестоимость строительства по состоянию на дату оценки	руб./кв. м без НДС		57 208	

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 8.12. Расчет затрат на замещение (резерв на капитальный ремонт) объекта оценки

Наименование показателя	Данные
Дата оценки	13.09.2018
Безрисковая ставка (долгосрочная), %	8,87% ⁷⁹
Площадь объекта оценки, кв. м	5 674,7
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	324 638 227
Удельный вес "короткоживущих" элементов	0,5
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	20
Стоимость короткоживущих элементов (без учета НДС), руб.	48 695 734
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,1788

⁷⁹ <https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>

Наименование показателя	Данные
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV) (без учета НДС), руб.	106 095 962
Фактор фонда возмещения	0,0198
Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA) (без учета НДС), руб.	2 104 254

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Определение расходов на брокеридж (агентское вознаграждение)

В рамках реализации оцениваемых помещений предполагается, что сдачей в аренду площадей бизнес-центра будет заниматься сторонняя организация. В рамках настоящего Отчета величина расходов на брокеридж по сдаче в аренду вакантных площадей принята, как 8,33%⁸⁰ от ДВД для вакантных помещений на уровне 12 728 445 руб. с НДС во 2-й прогнозный период, 155 875 руб. с НДС в 3-й прогнозный период, 164 065 руб. с НДС в 4-й прогнозный период, 172 799 руб. с НДС в 5-й прогнозный период.

8.2.5. Этап 5. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР). Методика и алгоритм расчета чистого операционного дохода приведены в приложении 3 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки"). Расчет чистого операционного дохода приведен в табл. 8.15.

8.2.6. Этап 6. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в постпрогнозируемом и прогнозном периодах

Прогнозный период

В рамках метода дисконтирования денежного потока стоимость оцениваемого объекта определяется путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием объектов коммерческой недвижимости. Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$C = \sum_{i=1}^n \frac{CF_n}{(1+i)^{n-0.5}} + TV,$$

где:

C — стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

CF — денежный поток периода n;

n — период;

i — ставка дисконтирования денежного потока периода n;

TV — стоимость реверсии/терминальная стоимость.

Постпрогнозный период. Расчет терминальной стоимости (стоимости постпрогнозного периода)

Стоимость терминальной стоимости можно спрогнозировать с помощью:

- назначения цены продажи, исходя из анализа текущего состояния рынка, из мониторинга стоимости аналогичных объектов и предположений относительно будущего состояния объекта;
- принятия допущений относительно изменения стоимости недвижимости за период владения;

⁸⁰ <http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-ii-kvartala-2015-goda/226-tarify-na-rieltorskie-uslugi-na-01-07-2015-goda>

- капитализации дохода за год, следующий за годом окончания прогнозного периода, с использованием самостоятельно рассчитанной ставки капитализации.

В рамках оценки использовался третий метод расчета реверсии путем капитализации чистого операционного дохода постпрогнозного периода с использованием ставки капитализации на основании данных рыночной аналитики⁸¹.

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию (все эти требования будут выполняться для рассматриваемого объекта недвижимости в постпрогножном периоде).

Таким образом, стоимость реверсии в конце прогнозного периода с использованием данного метода выполняется путем деления чистого операционного дохода в постпрогножном периоде на ставку капитализации, прогнозируемую для постпрогнозного периода.

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

C — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход в постпрогножном периоде;

K — коэффициент капитализации в постпрогножном периоде.

Метод капитализации доходов используется, если⁸²:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Коэффициент (ставка) капитализации — любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость⁸³.

В рамках настоящего Отчета коэффициент капитализации был рассчитан на основании рыночных данных, т. к. данный метод наиболее точно отражает ситуацию, сложившуюся на рынке недвижимости. Расчет коэффициента капитализации приведен в таблице 8.13.

Таблица 8.13. Расчет коэффициента капитализации на основании рыночных данных

№ п/п	Источник	Коэффициент капитализации, %			Ссылка на источник
		минимальное	максимальное	среднее	
1	Colliers International	9,00%	10,00%	9,50%	http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/investmentmarketoverview_q12018rus.pdf?la=ru-RU
2	NaiBecar			10,50%	https://naibecar.com/upload/iblock/9d7/9d7b842af1a6b1c8cd234d11f6e97c91.pdf
3	Knight Frank	9,25%	9,75%	9,50%	https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/-i-2018-5588.pdf
Среднее значение		9,13%	9,88%	9,83%	

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

⁸¹ <http://biztechnology.ru/index.php/konsalting/dokumenty/investitsii/196-gostinichnyj-biznes-investitsii-statistika-i-issledovaniya.html>

⁸² Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

⁸³ МСО 2007. — М.: ПРО, 2008, стр. 190.

При проведении расчетов Исполнитель, учитывая индивидуальные характеристики объекта оценки, его расположение в центральной части города, принимает минимальное значение ставки капитализации, равное 9,13%.

Ставка дисконтирования и ставка капитализации аналогичны по своей экономической сути и взаимосвязаны (математически формула капитализации является модифицированной формулой дисконтирования, при количестве прогнозных периодов стремящихся к бесконечности). Соотношение между ними зависит от изменения цен на недвижимость в будущем. Для того чтобы получить потенциальную доходность (или ставку дисконтирования) нужно, в первом приближении, текущую доходность (или ставку капитализации) увеличить или уменьшить на темп среднегодового роста или падения стоимости оцениваемого актива, так и наоборот. Для расчета ставки дисконтирования необходимо ставку капитализации для последнего прогнозного года увеличить на долгосрочный темп прироста.

Учитывая тип недвижимости и период определения остаточной стоимости, Исполнитель определил ставку дисконтирования в постпрогнозный период для оцениваемого объекта на уровне **13,09%**⁸⁴.

8.2.7. Этап 7. Определение стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Стоимость объекта недвижимости в рамках доходного подхода равна сумме текущих стоимостей денежных потоков каждого прогнозного периода и текущей стоимости реверсии. Расчет стоимости оцениваемых помещений доходным подходом представлен в таблице 8.14.

⁸⁴ =9,13% + 3,96%

Таблица 8.14. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Период Показатель	Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Период 5	Постпрогнозный период
		13.09.2018 12.09.2019	13.09.2019 12.09.2020	13.09.2020 12.09.2021	13.09.2021 12.09.2022	13.09.2022 12.09.2023	
1	Продолжительность периода, лет	1	1	1	1	1	
2	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	5 674,70	5 674,70	5 674,70	5 674,70	5 674,70	
3	Общая арендопригодная площадь объекта недвижимости, кв. м	5 674,70	5 674,70	5 674,70	5 674,70	5 674,70	
4	Арендопригодная площадь офисных помещений по которым на дату оценки заключены договоры аренды, кв. м	5 674,70	5 674,70	0,00	0,00	0,00	
5	Арендопригодная площадь вакантных офисных помещений, кв. м	0,00	0,00	5 674,70	5 674,70	5 674,70	
6	Величина арендной ставки за 1 кв. м по действующим договорам аренды (без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов)	23 301	24 238				
7	Величина средневзвешенной рыночной арендной ставки за 1 кв. м (без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов)	29 413	29 413	30 596	31 804	33 087	
8	Темпы роста арендной ставки, %	0,00%	4,02%	3,95%	4,03%	4,04%	3,97%
9	ПВД от всех арендопригодных помещений (без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов), руб./год, в том числе:	132 223 366	153 310 952	173 621 458	180 479 436	187 760 926	
10	ПВД от офисных помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды (без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов), руб./год	132 223 366	63 683 844	-	-	-	
11	ПВД от вакантных офисных помещений (без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов), руб./год	-	89 627 108	173 621 458	180 479 436	187 760 926	
12	Уровень недозагрузки офисных помещений по которым заключены договоры аренды и недосбор арендной платы, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
13	Уровень недозагрузки в соответствии с рыночными данными, %	9,65%	8,49%	7,33%	6,16%	5,00%	
14	ДВД от объекта оценки, руб. в год без учета НДС (18%), в том числе:	132 223 366	145 703 851	160 903 686	169 357 391	178 372 880	
15	ДВД от офисных помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды (без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов), руб./год	132 223 366	63 683 844	-	-	-	
16	ДВД от вакантных офисных помещений (без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов), руб./год	-	82 020 008	160 903 686	169 357 391	178 372 880	

№ п/п	Период	Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Период 5	Постпрогнозный период
17	Остаточная балансовая стоимость на начало периода (НДС не учитывается), руб.	1 455 311 129	1 406 800 758	1 358 290 387	1 309 780 016	1 261 269 645	
18	Остаточная балансовая стоимость на конец периода (НДС не учитывается), руб.	1 406 800 758	1 358 290 387	1 309 780 016	1 261 269 645	1 212 759 274	
19	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость (НДС не учитывается), руб.	1 431 055 944	1 382 545 573	1 334 035 202	1 285 524 831	1 237 014 460	
20	Темпы роста эксплуатационных расходов, %	3,18%	4,02%	3,95%	4,03%	4,04%	
21	Налог на имущество (НДС не облагается), руб./год	(14 142 750)	(14 142 750)	(14 142 750)	(14 142 750)	(14 142 750)	
22	Расходы на страхование (без учета НДС), руб./год (% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости)	(1 645 714)	(1 589 927)	(1 534 140)	(1 478 354)	(1 422 567)	
23	Величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт (без учета НДС), руб./год	(2 104 254)	(2 104 254)	(2 104 254)	(2 104 254)	(2 104 254)	
24	Арендная плата за землю (НДС не облагается), руб./год	(3 275 706)	(3 275 706)	(3 275 706)	(3 275 706)	(3 275 706)	
25	Агентское вознаграждение, руб. без учета НДС	-	(12 728 445)	(155 875)	(164 065)	(172 799)	
26	Итого операционные расходы (без учета НДС), руб./год	(21 168 424)	(33 841 082)	(21 212 726)	(21 165 128)	(21 118 075)	
27	Чистый операционный доход объекта (без учета НДС), руб.	111 054 941	111 862 769	139 690 961	148 192 262	157 254 805	163 496 345
28	Ставка дисконтирования, %						13,09%
29	Коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде, %						9,13%
30	Стоимость реверсии в конце прогнозного периода (без учета НДС), руб.						1 791 740 768
31	Фактор текущей стоимости, в долях	0,8842	0,8842	0,8842	0,8842	0,8842	
32	Итоговый фактор текущей стоимости, в долях	0,9403	0,8315	0,7352	0,6501	0,5748	0,5405
33	Текущая стоимость денежного потока (без учета НДС), руб.	104 428 247	93 009 190	102 699 611	96 335 470	90 390 922	968 447 689
34	Справедливая стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (без учета НДС), руб.						1 455 311 129
35	Справедливая стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (с НДС), руб.						1 717 267 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

Основываясь на двух подходах к оценке (доходном и сравнительном), Исполнитель получил результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости Объектов оценки с учетом как количественного, так и качественного их значения.

В общем случае в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных в рамках различных подходов, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

При расчете итоговой справедливой стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов для данного случая оценки.

Краткая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия оцениваемого объекта от сопоставимых объектов и получить оцененную справедливую стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Особенно важно то, что данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

Метод анализа иерархий

Согласование результатов, полученных в рамках сравнительного и доходного подходов, производится с использованием метода анализа иерархий (МАИ). МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки, и основан на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии. Методика и алгоритм согласования результатов оценки с применением метода анализа иерархии приведены в Приложении 3 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Таблица 9.1. Результаты расчета весовых коэффициентов для определения справедливой стоимости объекта оценки

Согласование результатов

1 — равное влияние параметров

3 — умеренное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим

5 — существенное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим

7 — значительное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим

2, 4, 6 — соответствующие промежуточные значения

Критерии согласования:

А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца

Согласование результатов

Б. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ

В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания

Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость

Матрица сравнения и значения приоритетов критериев

	А	Б	В	Г	Вес критерия	
А	1	1	3	3	1,73	0,366
Б	1	1	5	2	1,78	0,375
В	1/3	1/5	1	1/3	0,39	0,082
Г	1/3	1/2	3	1	0,84	0,178
Сумма					4,74	1,000

Критерий А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца

Методы оценки	Сравнительный	Доходный	Вес метода по критерию	
сравнительный	1	1/4	0,50	0,20
доходный	4	1	2,00	0,80
Сумма			2,50	1,00

Критерий Б. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ

Методы оценки	Сравнительный	Доходный	Вес метода по критерию	
сравнительный	1	4	2,00	0,80
доходный	1/4	1	0,50	0,20
Сумма			2,50	1,00

Критерий В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания

Методы оценки	Сравнительный	Доходный	Вес метода по критерию	
сравнительный	1	1	1,00	0,50
доходный	1	1	1,00	0,50
Сумма			2,00	1,00

Критерий Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость

Методы оценки	Сравнительный	Доходный	Вес метода по критерию	
сравнительный	1	1	1,00	0,50
доходный	1	1	1,00	0,50
Сумма			2,00	1,00

Определение итоговой величины весовых коэффициентов

	А	Б	В	Г	Итоговый вес метода
Веса критериев	0,366	0,375	0,082	0,178	
сравнительный	0,20	0,80	0,50	0,50	50%
доходный	0,80	0,20	0,50	0,50	50%
Сумма					1,00

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки

В рамках выполнения настоящей оценки при расчете справедливой стоимости объектов оценки Исполнитель применял доходный и сравнительный подходы, опираясь на значительный объем

информации по достаточно репрезентативной, по мнению Исполнителя, выборке объектов недвижимости.

Основываясь на качестве информации, используемой в процессе определения стоимости различными подходами, цели оценки и учитывая преимущества и недостатки используемых методов, Исполнитель принял решение присвоить следующие удельные веса полученным результатам:

- стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода, — 50%;
- стоимость, определенная в рамках доходного подхода, — 50%.

Таблица 9.2. Расчет итоговой справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода с НДС, руб.	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта оценки, руб.
1	Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода	1 941 931 000	0,5	970 965 500
2	Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода	1 717 267 000	0,5	858 633 500
Справедливая стоимость объекта оценки с НДС				1 829 599 000
Справедливая стоимость объекта оценки без НДС				1 550 507 627

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Далее разбивка стоимости, осуществлялась по оцениваемым помещениям пропорционально их кадастровой стоимости.

Разбивка результатов и расчет справедливой стоимостей объекта оценки представлены в таблице ниже.

Таблица 9.3. Распределение итоговой справедливой стоимости объектов оценки

№ п/п	Объекты оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Кадастровая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. без учета НДС
1	Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 3 918,2 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001097:1625	77:01:0001097:1625	3 918,20	627 604 000	1 032 088 655
2	Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 1 137,8 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001097:1624	77:01:0001097:1624	1 137,80	185 671 000	305 334 148
3	Помещение, назначение: нежилое; общая площадь 618,7 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001097:1623	77:01:0001097:1623	618,70	129 575 000	213 084 823
ИТОГО			5 674,70	942 850 000,00	1 550 507 627

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, по состоянию на дату оценки, без учета НДС (18%) составляет:

1 550 507 627 (Один миллиард пятьсот пятьдесят миллионов пятьсот семь тысяч шестьсот двадцать семь) руб.

РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании знаний и убеждений следующее:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в объекте оценки и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектом оценки;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных приказами №297, 298, 299, (соответственно) Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 20 мая 2015 г., ФСО №7 утвержденного приказом №611 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 25 декабря 2014 г.;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Международных стандартов оценки; Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО); Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. №217н "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации";
- осмотр объекта оценки проведен с помощью лиц, указанных в графе "Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах" раздела 1 настоящего Отчета;
- помощь Оценщику в подготовке Отчета в части сбора и обработки информации, анализа и проведения прочих исследований оказывали сотрудники Исполнителя, указанные в разделе 1;
- квалификация Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям Ассоциации "СРОО "Экспертный совет".

**Оценщик,
Руководитель проектов,
практика "Оценка"**

**Партнер,
практика "Оценка"**



Т.А. Соломенникова

А. Ф. Матвеева

РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Данные, предоставленные Заказчиком:

- копия выписки из ЕГРН №77/100/087/2018-929 от 22.06.2018 г.;
- копия выписки из ЕГРН №77/100/087/2018-934 от 22.06.2018 г.;
- копия выписки из ЕГРН №77/100/087/2018-936 от 22.06.2018 г.;
- копия свидетельства о государственной регистрации права серии 77 АС 055093 от 31 марта 2015 г.;
- копия свидетельства о государственной регистрации права серии 77 АС 055094 от 31 марта 2015 г.;
- копия свидетельства о государственной регистрации права серии 77 АЖ 438573 от 26 марта 2008 г.;
- копия экспликации и поэтажных планов;
- копия справки о балансовой стоимости имущества;
- копия выписки из технического паспорта на здание от 10.11.2006 г.;
- копия договора аренды помещений здания от 01.06.2018 г.;
- копия договора энергоснабжения от 19.12.2016 г.;
- копия дополнительного соглашения к договору энергоснабжения от 19.12.2016 г. от 04.04.2018 г.;
- копия договора теплоснабжения от 25.08.2016 г.;
- копия договора на услуги по технической эксплуатации коллектора №2652-А от 01.02.2017 г.;
- копия дополнительного соглашения к договору на услуги по технической эксплуатации коллектора от 01.02.2017 г. от 26.01.2018 г.;
- копия договора №2009379 холодного водоснабжения и водоотведения от 12.07.2016 г.;
- копия договора аренды земельного участка №М-01-027899 от 15.12.2004 г.;
- копия дополнительного соглашения от 29.12.2006 г. к договору аренды земельного участка №М-01-027899 от 15.12.2004 г.;
- копия дополнительного соглашения от 28.09.2010 г. к договору аренды земельного участка №М-01-027899 от 15.12.2004 г.

Нормативные акты:

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297;

- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25.09.2014 г.;
- Международные стандарты оценки;
- Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО): Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 г. №106н; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н; Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда";
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "Экспертный совет".

Научная литература:

- Григорьев В. В. Оценка и переоценка основных фондов. М.: Инфра-М, 1997;
- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. СПб., 1997;
- Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. М., 1994;
- Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М., 1995.

Порталы:

- www.cbonds.ru;
- www.cbr.ru;
- www.irr.ru;
- www.mian.ru;
- www.miel.ru;
- www.incom.ru;
- www.rieltor.ru;
- www.zdanie.info;
- www.blackwood.ru;
- www.roszem.ru;
- www.realto.ru;
- www.ners.ru;
- www.knightfrank.com;
- www.kommersant.ru;
- www.cwrussia.ru;
- www.rrg.ru;
- www.jll.ru;
- www.investmoscow.ru;

- www.rynok-analitika.ru;
- www.naibecar.com;
- www.maxyline.ru;
- www.news.rambler.ru;
- www.infinica.ru;
- www.cian.ru;
- www.economy.gov.ru;
- www.smao.ru;
- www.inf-remont.ru;
- www.statrielt.ru.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Заказчик:

ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

дубликат
от 14.07.2015



СВИДЕТЕЛЬСТВО

Акционерное общество "НЭО Центр" Является членом Ассоциации
«Сообщество оценочных компаний «СМАО»

ИНН 7706793139
Адрес: 119017, г. Москва, Пыжевский переулок,
д.5, стр.1, офис 160

Свидетельство № 1090
Дата выдачи: 23 октября 2007

Генеральный директор  А.И. Вяселева

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№08305/776/00015/18**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 08305/776/00015/18 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: **Акционерное общество «НЭО Центр»**
Местонахождение: 119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
ИНН 7706793139

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.
- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии, что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.

Полис № 08305/776/00015/18



Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Безусловная франшиза не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «22» июля 2018 г. и действует до 24 часа 00 минут «21» июля 2019 г. включительно.


По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю **в течение срока действия Договора** страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

 /Орлов Д.А./

на основании Доверенности №3685/16 от 10.05.2016г

Страхователь:
Акционерное общество «НЭО Центр»

 /Плотникова В.В./

Место и дата выдачи полиса:
г.Москва
«11» июля 2018 г.

Полис № 08305/776/00015/18



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 08305/776/00023/7**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № **08305/776/00023/7** (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: АО «НЭО Центр»
Местонахождение: 119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1,
офис 160

ИНН 7706793139

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

а) риском наступления ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей, возникшим в результате непреднамеренных ошибок сотрудников Страхователя в ходе осуществления ими оценочной деятельности, в том числе обязанностью Страхователя в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации, возместить ущерб, нанесенный Заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам в связи с наступлением указанных выше обстоятельств;

б) риском возникновения судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, связанных с наступлением ответственности Страхователя по указанному в п. а) п. 2.1 Договора обстоятельствам.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Договором и Правилами страхования, является причинение убытков Заказчику, заключившему договор на проведение оценки и/или третьим лицам в связи с осуществлением сотрудниками Страхователя оценочной деятельности, в результате чего на основании претензии, признанной Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщик или на основании вступившего в законную силу решения суда, арбитражного суда или третейского суда установлена обязанность Страхователя такой вред (реальный ущерб) компенсировать.

- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии, что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность:

профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.



Страховая сумма: по всем страховым случаям: 1 000 000 000,00 (Один миллиард 00/100 коп.) рублей.

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 1 000 000 000,00 (Один миллиард 00/100 коп.) рублей.

Территория страхования: Российская Федерация, Украина, Казахстан.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «01» января 2018г. и действует до «31» декабря 2018г. включительно.

По настоящему Договору покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю третьими лицами в течение срока действия настоящего Договора за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с 01 января 2015 г. по 24 часа 00 минут 31 декабря 2018 г.

Страховщик:

АО «АльфаСтрахование»



Горин А.Э.
0003/66
г. Москва

Страхователь:



/Плотникова В.В./

Место и дата выдачи полиса:
г.Москва
«19» декабря 2017 г.

ДОВЕРЕННОСТЬ №79/18

Двадцать седьмое апреля две тысячи восемнадцатого года

город Москва

Настоящей доверенностью

акционерное общество «НЭО Центр», ИНН 7706793139/КПП 770601001, место нахождения: 119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц 16.04.2013 г. под основным государственным регистрационным номером 1137746344933 (далее — Общество), **в лице генерального директора Плотниковой Валерии Владимировны**, действующей на основании устава, уполномочило

гражданку Матвееву Арину Фаназилевну (паспорт серия 45 15 №508186, выдан 12.01.2016 г. отделением УФМС России по г. Москве по району Красносельский, код подразделения 770-006, адрес регистрации: г. Москва, 3-й Красносельский пер., д. 6, кв. 22)

- представлять интересы Общества в коммерческих и некоммерческих организациях, государственных органах власти и правоохранительных органах;
- вести переговоры, определять условия и заключать с третьими лицами (российскими и зарубежными юридическими и физическими лицами, а также индивидуальными предпринимателями) от имени Общества (в качестве исполнителя) договоры на проведение оценки, выполнение работ, оказание консультационных и иных услуг, сумма по которым (каждого в отдельности) не превышает 3 000 000 (Три миллиона) руб., в т. ч. НДС, а также изменять, дополнять, отказываться от исполнения и расторгать вышеуказанные договоры;
- заключать договоры с российскими и зарубежными юридическими и физическими лицами, а также с индивидуальными предпринимателями от имени Общества (в качестве заказчика) на выполнение работ, оказание услуг (за исключением рамочных договоров), сумма по которым (каждого в отдельности) не превышает 1 000 000 (Один миллион) руб., в т. ч. НДС, подписывать акты сдачи-приемки услуг (работ) по таким договорам, дополнять, расторгать, отказываться от исполнения, а также выполнять иные действия, необходимые для исполнения настоящего поручения;
- подписывать дополнительные соглашения и (или) задания к рамочным договорам, заключаемым с российскими и зарубежными юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями от имени Общества (в качестве заказчика), при этом сумма каждого дополнительного соглашения и (или) задания к договору не превышает 500 000 (Пятьсот тысяч) руб., в том числе НДС;
- подписывать дополнительные соглашения и (или) задания к рамочным договорам, заключаемым с физическими лицами от имени Общества (в качестве заказчика), при этом сумма каждого дополнительного соглашения и (или) задания к договору не превышает 100 000 (Сто тысяч) руб., в том числе НДС;
- подписывать от имени Общества документы и их копии, связанные с деятельностью Общества по оказанию услуг и выполнению работ, а именно: коммерческие предложения, письма, заявки, запросы, уведомления, акты приема-передачи документов, претензии, ответы на претензии, протоколы совещаний; подписывать отчеты об оценке, бизнес-планы, заключения, инженерные записки и иные результаты услуг (работ), оказанных (выполненных) Обществом; акты сдачи-приемки услуг (работ), оказанных (выполненных) Обществом, счета, счета-фактуры, командировочные удостоверения, а также подписывать соглашения о конфиденциальности, соглашения о сотрудничестве, агентские договоры и соглашения о консорциуме.

Настоящая доверенность выдана сроком на 1 (Один) год, без права передоверия.

Образец подписи уполномоченного лица



А. Ф. Матвеева

Генеральный директор



В. В. Плотникова



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

12.04.2016 г.

№ 2000

**Соломенникова
Татьяна Алексеевна**

Паспорт 94 04 522315, выдан УВД г. Воткинска и Воткинского района
Удмуртской Республики. Дата выдачи 23.12.2004 г. Код подразделения 182-006

Включена в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 12.04.2016 г. за № 2000

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 31.03.2016 г.

Президент



А. В. Каминский

002775

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 08305/776/00009/18**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 08305/776/00009/18 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: Соломенникова Татьяна Алексеевна
Местонахождение: 141196, Московская обл., г. Фрязино, пр-кт Мира, 18а, кв. 21
ИНН 180401952057

Объект страхования:
А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанным Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.



Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 05 июня 2018 г. и действует по 24 часа 00 минут 04 июня 2019 г.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

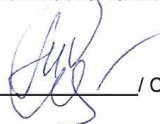
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



[Handwritten signature]
/Орлов Д.А./

Страхователь:
Соломенникова Татьяна Алексеевна



/ Соломенникова Т. А. /

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва
«22» мая 2018 г.

[Handwritten signature]
23.05.2018

Полис № /776/ /



*в интересах
оценщика!*

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srososvet.ru, mail@srososvet.ru

**Выписка № 17846
из реестра Ассоциации партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»**

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

АО "НЭО Центр"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Соломенникова Татьяна Алексеевна

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 12.04.2016 года за
регистрационным номером № 2000**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 27.06.2017 г.

Дата составления выписки 27.06.2017 г.

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева



ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчик:

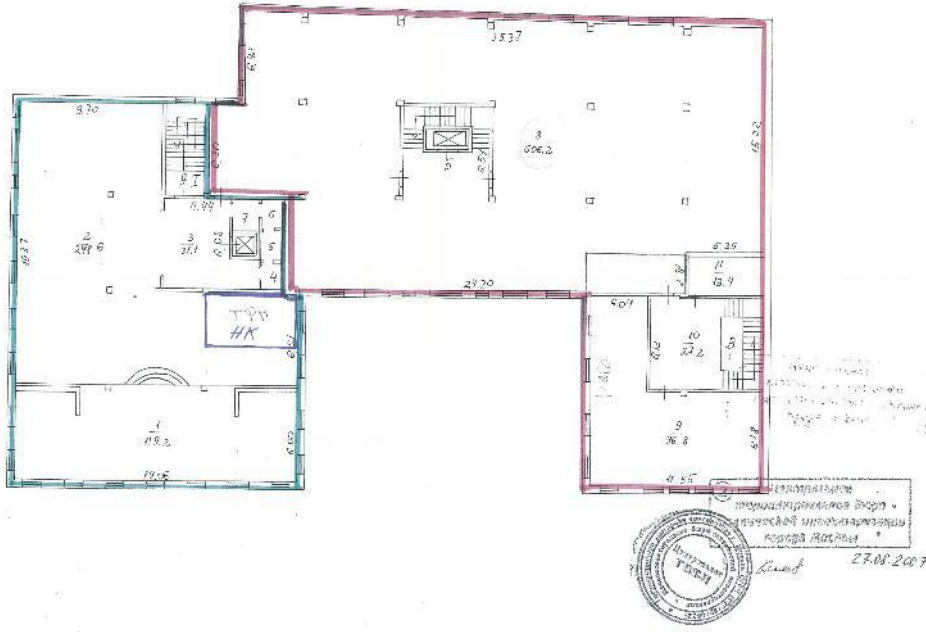
ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит"

Исполнитель:

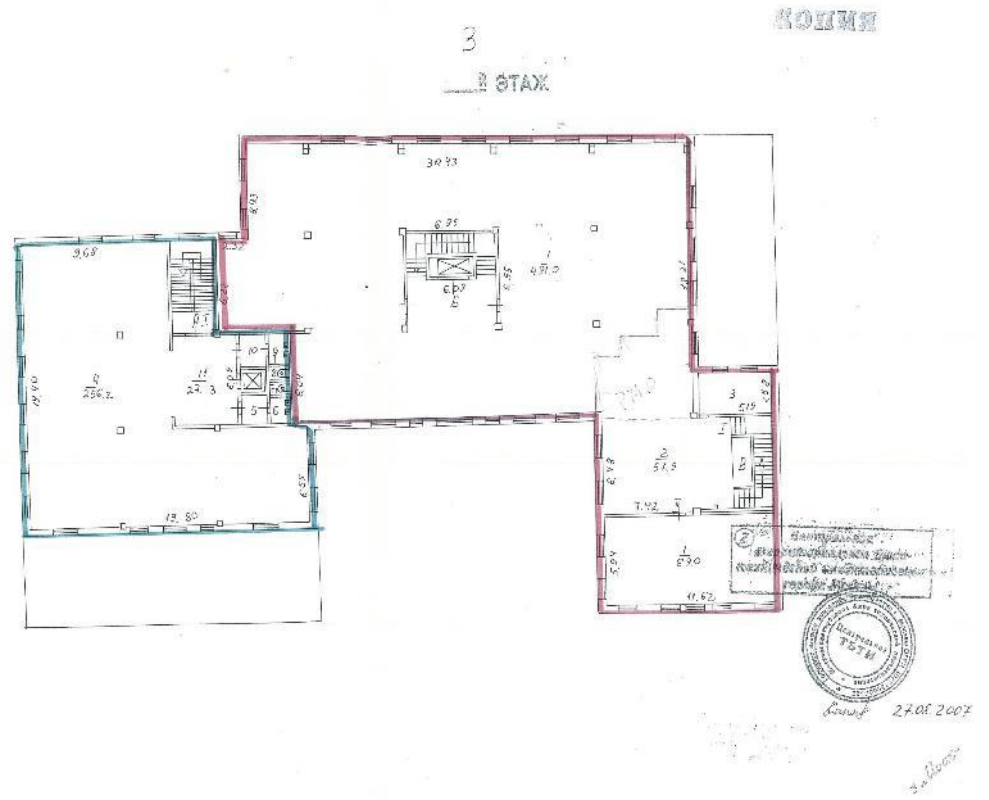
АО "НЭО Центр"

КОИИИИ

2
ЭТАЖ

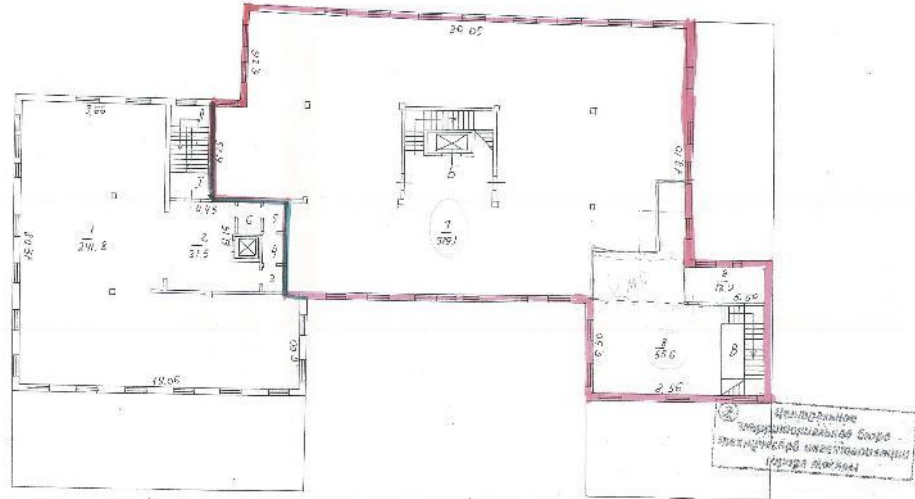


Масштаб 1:200



КОПИЯ

4
 ЭТАЖ



Масштаб 1:200



Экз. - 2020

№ документа	03	2018
№ листа	127	03
Исполнитель	Колесникова	
Проверенный	Радина	

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.06.2018 г., поступившего на рассмотрение 18.06.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
22.06.2018 № 77/100/087/2018-936	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	77:01:0001097:1623
Номер кадастрового квартала:	77:01:0001097
Дата присвоения кадастрового номера:	26.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 77-77-11/095/2007-401, Инвентарный номер: 250/4
Адрес:	г.Москва, ул./Дмитровка Малая, д.10
Площадь, м ² :	618,7
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 3, Этаж № 4
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	196837152,93
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0001097:1004
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	этаж 3, помещение 1 - комнаты с 4 по 11, А; этаж 4, помещение 1 - комнаты с 1 по 6, А Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют.
Получатель выписки:	Чугунов Андрей Федорович

ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ ОПС 2 <small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>	Платонова Т. В. <small>(подпись)</small>
---	--------------------------	---

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
<small>ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ</small>			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
22.06.2018 № 77/100/087/2018-936		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:01:0001097:1623	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Монолит" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 77-77/011-77/011/004/2015-51/2 от 31.03.2015
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	31.03.2015
номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/004/2015-51/3
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен
4. 4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Монолит", ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Монолит» под управлением ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент», зарегистрированные ФСФР России 24.11.2005 г. за № 0426-78989377 с Изменениями и дополнениями, зарегистрированными ФСФР 11.05.2006 № 0426-78989377-1), изменения которые вносятся в Правила Доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Монолит" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал" изложенные в новой редакции №0426-78989377-7 от 04.03.2010
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ ОПС 2	Платонова Т. В.
<small>Особое доверительное управление</small>	<small>Генеральный директор</small>
М.П.	

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.06.2018 г., поступившего на рассмотрение 18.06.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
22.06.2018 № 77/100/087/2018-934	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	77:01:0001097:1624
Номер кадастрового квартала:	77:01:0001097
Дата присвоения кадастрового номера:	26.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 77-77-11/095/2007-400, Инвентарный номер: 250/4
Адрес:	г.Москва, ул./Дмитровка Малая, д.10
Площадь, м²:	1137,8
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	350806757,69
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0001097:1004
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	подвал, помещение 1 - комнаты с 1 по 32; этаж 1, помещение 1 - комнаты с 1 по 6, А; этаж 2, помещеше 1 - комнаты с 1 по 7, А Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют.
Получатель выписки:	Чугунов Андрей Федорович



Отчет об оценке №ОКНИП-СО-0477/18-1 от 14.09.2018 г.
для ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит"

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС 2 <small>Специальность: Недвижимость</small>	<small>Подпись</small>	Платонова Т. В. <small>Подпись (печатно)</small>
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
22.06.2018 № 77/100/087/2018-934		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:01:0001097:1624	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Монолит" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 77-77/011-77/011/004/2015-47/2 от 31.03.2015
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4. 4.1.1.	4.1.1.1.
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	31.03.2015
номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/004/2015-47/3
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	30.11.2020
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Монолит", ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Монолит» под управлением ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент», зарегистрированные ФСФР России 24.11.2005 г. за № 0426-78989377 с Изменениями и дополнениями, зарегистрированными ФСФР 11.05.2006 № 0426-78989377-1), изменения которые вносятся в Правила Доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Монолит" под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания "РВМ Капитал" изложенные в новой редакции №0426-78989377-7 от 04.03.2010
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС 2	Подпись:	Платонова Т. В.
<small>Специалист по недвижимости</small>	М.П.	<small>Специалист по оценке</small>

18.07.2018

Кадастровая справка

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
о кадастровой стоимости объекта недвижимости**

**Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве**

полное наименование органа регистрации прав

к 18 » июня 2018 г.

№ 77/ИСЖ/18-2333258

На основании запроса от _____, поступившего на рассмотрение _____,
сообщаем, что:

Вид объекта недвижимости:	
Кадастровый номер:	77:01:0001097:1624
Адрес:	
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на «01» января 2018 г., руб.	185671000
Дата утверждения кадастровой стоимости:	В Едином государственном реестре недвижимости сведения отсутствуют
Реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости:	04 декабря 2017 г., № 3а-995/2017
Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости:	22 июня 2018 г.
Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости):	01 января 2016 г.
Дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	
Дата начала применения кадастровой стоимости, в том числе в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда:	
Особые отметки:	Дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости 02.05.2017. Дата применения кадастровой стоимости, в случае

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.lbmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-IPATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.l... 1/2

18.07.2018

Кадастровая справка

	изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда 01.01.2017.
--	--

Инженер I категории		М.С. Приемская
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М. П.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.06.2018 г., поступившего на рассмотрение 18.06.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
22.06.2018 № 77/100/087/2018-929	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	77:01:0001097:1625
Номер кадастрового квартала:	77:01:0001097
Дата присвоения кадастрового номера:	26.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 77-77-11/095/2007-402, Инвентарный номер: 250/4
Адрес:	г.Москва, ул./Дмитровка Малая, д.10
Площадь, м²:	3918.2
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	1133533966.99
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0001097:1004
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Номер помещения: подвал, помещение 2 - комнаты с 1 по 14, ч.15, 15, 16; этаж 1, помещение 1 - комнаты с 7 по 12, ч.13, с 13 по 15, АА, Б, ББ, В; этаж 2, помещение 1 - комнаты с 8 по 11, Б, В; этаж 3, помещение 1 - комнаты с 1 по 3, Б, В; помещение 2 - комната 1; этаж 4, помещение 1 - комнаты ч.7, с 7 по 9, Б, В Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют.



Отчет об оценке №ОКНИП-СО-0477/18-1 от 14.09.2018 г.
для ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит"

Получатель выписки:		Чугунов Андрей Федорович
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Еропкина Е. Ю.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(инд. объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____
22.06.2018 № 77/100/087/2018-929		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:01:0001097:1625	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев - Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Монолит» (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 24.11.2005г. за № 0426-78989377 с данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 77-77-11/095/2007-402 от 29.10.2007
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Доверительное управление помещениями подвал пом.П ком.1-16, этаж 1 пом.1 ком.АА, Б, ББ, В, 7-15, этаж 2 пом.1 ком.Б, В, 8-11, этаж 3 пом.1 ком.Б, В, 1-3, пом.П ком.1, этаж 4 пом.1 ком.Б, В, 7-9 площадью 3918,2 кв.м. подвал, помещение 2 - комнаты с 1 по 16; этаж 1, помещение 1 - комнаты с 7 по 15, АА, Б, ББ, В; этаж 2, помещение 1 - комнаты с 8 по 11, Б, В; этаж 3, помещение 1 - комнаты с 1 по 3, Б, В; помещение 2 - комната 1; этаж 4, помещение 1 - комнаты с 7 по 9, Б, В
4.1.1. дата государственной регистрации:	29.10.2007
4.1.1. номер государственной регистрации:	77-77-11/095/2007-402
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен
4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Владельцы инвестиционных паев - Пайщики Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Монолит» (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 24.11.2005 г. за № 0426-78989377 данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
4.1.1. основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Монолит» под управлением ООО «ТРИПФИКО Пронети Менеджмент», зарегистрированные ФСФР России 24.11.2005 г. за № 0426-78989377 с Изменениями и дополнениями, зарегистрированными ФСФР 11.05.2006 № 0426-78989377-1); Договор купли-продажи № ОИ-001 от 26.05.2006 с ООО «Русская Нефтегазовая Компания»
4.1.2. вид:	Доверительное управление, Доверительное управление помещениями подвал пом.П ком.1-16, этаж 1 пом.1 ком.АА, Б, ББ, В, 7-15, этаж 2 пом.1 ком.Б, В, 8-11, этаж 3 пом.1 ком.Б, В, 1-3, пом.П ком.1, этаж 4 пом.1 ком.Б, В, 7-9 площадью 3918,2 кв.м. ВСЕЬ ОБЪЕКТ подвал, помещение 2 - комнаты с 1 по 16; этаж 1, помещение 1 - комнаты с 7 по 15, АА, Б, ББ, В;

		этаж 2, помещение 1 - комнаты с 8 по 11, Б, В; этаж 3, помещение 1 - комнаты с 1 по 3, Б, В; помещение 2 - комната 1; этаж 4, помещение 1 - комнаты с 7 по 9, Б, В
	дата государственной регистрации:	26.03.2008
	номер государственной регистрации:	77-77-11/095/2007-402
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Монолит» под управлением ЗАО «РВМ Капитал» Д.У., зарегистрированные ФСФР России 24.11.2005г за № 0426-78989377 с Изменениями и дополнениями, зарегистрированными ФСФР 11.05.2006 № 0426-78989377-1, 28.09.2006 № 0426-78989377-2, 11.01.2007 № 0426-78989377-3, 10.01.2008 № 0426-78989377-4; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 11.03.2008 № 08-СХ-01/4215; Договор купли-продажи здания от 26.05.2006 № ОИ-001 с Обществом с ограниченной ответственностью «Русская Нефтегазовая Компания»; Договор о передаче прав и обязанностей управляющей компании Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Монолит» под управлением ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент» от 02.11.2007.
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Ерошкина Е. Ю.
<small>Сторона, владеющая объектом</small>		<small>Подпись</small>
		<small>Подпись, фамилия</small>
М.П.		

18.07.2018

Кадастровая справка

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
о кадастровой стоимости объекта недвижимости**

**Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве**

полное наименование органа регистрации прав

к 18 » июня 2018 г.

№ 77/МСЖ/18-2333277

На основании запроса от _____, поступившего на рассмотрение _____,
сообщаем, что:

Вид объекта недвижимости:	
Кадастровый номер:	77:01:0001097:1625
Адрес:	
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на «01» января 2018 г., руб.	627604000
Дата утверждения кадастровой стоимости:	В Едином государственном реестре недвижимости сведения отсутствуют
Реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости:	04 декабря 2017 г., № 3а-995/2017
Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости:	22 июня 2018 г.
Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости):	01 января 2016 г.
Дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	
Дата начала применения кадастровой стоимости, в том числе в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда:	
Особые отметки:	Дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости 02.05.2017. Дата применения кадастровой стоимости, в случае

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.lbmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-IPATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.l... 1/2

18.07.2018

Кадастровая справка

	изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда 01.01.2017.
--	--

Инженер I категории		М.С. Приемская
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М. П.

18.07.2018

Кадастровая справка

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
о кадастровой стоимости объекта недвижимости**

**Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве**

полное наименование органа регистрации прав

к 18 » июня 2018 г.

№ 77/ИСЖ/18-2333252

На основании запроса от _____, поступившего на рассмотрение _____,
сообщаем, что:

Вид объекта недвижимости:	
Кадастровый номер:	77:01:0001097:1623
Адрес:	
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на «01» января 2018 г., руб.	129575000
Дата утверждения кадастровой стоимости:	В Едином государственном реестре недвижимости сведения отсутствуют
Реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости:	04 декабря 2017 г., № 3а-995/2017
Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости:	22 июня 2018 г.
Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости):	01 января 2016 г.
Дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	
Дата начала применения кадастровой стоимости, в том числе в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда:	
Особые отметки:	Дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости 02.05.2017. Дата применения кадастровой стоимости, в случае

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.lbmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-IPATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.l... 1/2

18.07.2018

Кадастровая справка

	изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда 01.01.2017.
--	--

Инженер I категории		М.С. Приемская
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М. П.

7.07.2018



**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
"МОСВОДОКАНАЛ"**

105005, Москва, Плетешковский пер., д. 2 Тел 499-763-34-34, факс 499-265-22-01, E-mail: post@mosvodokanal.ru

Договор №2009379

холодного водоснабжения и водоотведения

Москва

12.07.2016 г.

Акционерное общество "Мосводоканал", именуемое в дальнейшем "Мосводоканал", в лице Директора Управления "Мосводосбыт" Масалова Е.В., действующего на основании доверенности №(30)24-690/15 от 31.12.2015 г., с одной стороны и **Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит"**, именуемое в дальнейшем "Абонент", в лице Генерального директора С.В. Орлова, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору, в соответствии с "Правилами холодного водоснабжения и водоотведения", утвержденными постановлением Правительства РФ от 29.07.2013 № 644 (далее "Правила"), **Мосводоканал** обязуется подавать **Абоненту** через присоединенную водопроводную сеть из централизованных систем холодного водоснабжения холодную (питьевую) воду, а также осуществлять прием сточных вод **Абонента** от канализационного выпуска в централизованную систему водоотведения, обеспечивать их транспортировку, очистку и сброс в водный объект.

Абонент обязуется оплачивать холодную (питьевую) воду и водоотведение в сроки, порядке и размере, которые предусмотрены настоящим Договором, соблюдать в соответствии с настоящим Договором требования к составу и свойствам сточных вод, установленные в целях предотвращения негативного воздействия на работу централизованных систем водоотведения, а также обеспечивать безопасность эксплуатации находящихся в его ведении водопроводных и канализационных сетей, сохранность и исправность используемых им приборов учета.

1.2. Граница раздела эксплуатационной ответственности по водопроводным и канализационным сетям **Абонента** и **Мосводоканала** определяется в акте о разграничении эксплуатационной ответственности. При отсутствии такого акта граница эксплуатационной ответственности определяется по границе балансовой принадлежности, в соответствии с Правилами.

1.3. Место исполнения обязательств **Мосводоканала** – водопроводные вводы и канализационные выпуски, указанные в Приложении №1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

2. Сроки и режим подачи холодной воды и водоотведения

2.1. Датой начала подачи холодной воды и приема сточных вод является 01.06.2016 г.

2.2. Режим подачи холодной воды: бесперебойная подача воды с качеством, соответствующим действующему СанПиН, с гарантированным уровнем давления холодной воды в системе водоснабжения в месте присоединения согласно условиям подключения (технологического присоединения) к централизованной системе водоснабжения, а в случае отсутствия указанных условий подключения, гарантированное давление в месте присоединения – не менее 10 м водяного столба.

2.3. Режим приема сточных вод: бесперебойный прием сточных вод.

3. Тарифы, сроки и порядок расчетов и оплаты

3.1. Оплата по настоящему Договору осуществляется **Абонентом** по тарифам на питьевую воду (питьевое водоснабжение) и водоотведение, установленным Региональной энергетической комиссией (РЭК) города Москвы в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов) для потребителей, отнесенных к соответствующей группе по применению тарифов.

Тариф на холодную (питьевую) воду, установленный на дату заключения настоящего Договора - 28,17 руб./куб.м.

Тариф на водоотведение, установленный на дату заключения настоящего Договора - 19,46 руб./куб.м.

3.2. Расчетный период, установленный настоящим Договором, равен 1 календарному месяцу. Оплата **Абонентом** услуг **Мосводоканала** по настоящему Договору производится на основании платежного требования, предъявляемого **Мосводоканалом** в порядке акцепта на инкассо или расчетно-платежных

документов (счета, счета-фактуры и акта о сдаче-приемке услуг), выставленных **Мосводоканалом Абоненту** посредством электронного документооборота с использованием электронной подписи (далее – ЭДО) через Оператора электронного документооборота ООО "Компания Тензор" (ИНН 7605016030/ОГРН 1027600787994) (далее оператор ЭДО). Срок оплаты - 10 банковских дней со дня получения **Мосводоканалом** от **Оператора ЭДО** подтверждения о выставлении **Абоненту** расчетно-платежных документов. Расчетно-платежные документы выставляются не позднее 5-го числа месяца, следующего за расчетным месяцем, при условии предоставления показаний приборов учета не позднее первого календарного дня месяца, следующего за расчетным. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на расчетный счет **Мосводоканала**.

3.3. Датой выставления **Абоненту** расчетно-платежных документов в электронном виде по телекоммуникационным каналам связи считается дата подтверждения **Оператором ЭДО** выставления **Абоненту** расчетно-платежных документов от **Мосводоканала**.

3.4. **Абонент** обязан в течение 10 рабочих дней с момента получения расчетно-платежных документов в электронном виде по телекоммуникационным каналам связи вернуть **Мосводоканалу** оформленный надлежащим образом акт о сдаче-приемке услуг, подписанный электронной подписью **Абонента** и подтвержденный **Оператором ЭДО**.

Акт о сдаче-приемке услуг в электронном виде считается полученным **Мосводоканалом**, если ему поступило соответствующее подтверждение **Оператора ЭДО**, подписанное электронной подписью **Абонента**.

3.5. В случае если в течение 5 рабочих дней с момента предъявления **Абоненту** платежных документов в электронном виде по телекоммуникационным каналам связи, **Абонент** письменно не заявит **Мосводоканалу** о своих возражениях по объему оказанных услуг и сумме платежа по счету, считается, что **Абонент** согласен с представленным расчетом, а указанные в счете показания приборов учета являются установленными.

3.6. **Абоненту** для работы в системе обмена электронными документами необходимо заключить соглашение с любым из **Операторов ЭДО** на получение ключа электронной подписи, или получить данный доступ и оформить ключ электронной подписи безвозмездно путем регистрации на интернет-сайте **Мосводоканала** www.mosvodokanal.ru через оператора обслуживающего **Мосводоканал**. Системные требования и инструкция по работе с ЭДО на сайте АО "Мосводоканал" приведены в приложении к настоящему договору. При регистрации на вышеуказанном сайте **Абонент** безвозмездно получает доступ через интернет-сайт к системе электронного обмена документами, сертификат ключа подписи, возможность неограниченного получения входящих документов от **Мосводоканала**.

3.7. Стороны признают, что используемые Сторонами электронные документы, подписанные электронной подписью уполномоченных представителей Сторон, имеют равную юридическую силу с документами на бумажном носителе, подписанными уполномоченными представителями и заверенными оттисками печатей Сторон (независимо от того существуют такие документы на бумажных носителях или нет), только при соблюдении правил формирования и порядка передачи электронных документов, установленных настоящим Договором.

3.8. Сверка расчетов по настоящему Договору проводится между **Мосводоканалом** и **Абонентом** не реже 1 раза в год либо по инициативе одной из сторон путем составления и подписания сторонами соответствующего акта. Сторона, иницилирующая проведение сверки расчетов по настоящему Договору, составляет и направляет в адрес другой стороны акт сверки расчетов в 2 экземплярах любым доступным способом, позволяющим подтвердить получение такого уведомления адресатом. В случае неполучения ответа в течение более 15 рабочих дней после направления стороне Акта сверки расчетов, он считается признанным (согласованным) обеими сторонами.

3.9. **Абонент** вносит плату за сброс загрязняющих веществ со сточными водами в систему городской канализации, в порядке и размерах, установленных действующим законодательством РФ и нормативными актами Москвы, в соответствии со сведениями о сбросе, указанными в Приложениях №№ 3 и 4 к настоящему Договору.

4. Права и обязанности сторон

4.1. **Мосводоканал** обязан:

4.1.1. Осуществлять бесперебойную подачу **Абоненту** холодной питьевой воды установленного качества и бесперебойный прием сточных вод. Не допускать ухудшения качества воды ниже показателей, установленных законодательством Российской Федерации в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения и настоящим Договором, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4.1.2. Обеспечивать эксплуатацию водопроводных и канализационных сетей, находящихся в границах его эксплуатационной ответственности, согласно требованиям нормативно-технических документов.

4.1.3. Осуществлять производственный контроль качества питьевой воды и производственный контроль состава и свойств сточных вод.

4.1.4. Соблюдать установленный режим подачи холодной воды и режим приема сточных вод.

4.1.5. Предоставлять **Абоненту** информацию в соответствии со стандартами раскрытия информации в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

4.1.6. Предупреждать **Абонента** о временном прекращении или ограничении холодного водоснабжения и (или) водоотведения в порядке и в случаях, которые предусмотрены настоящим Договором и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

4.1.7. Принимать необходимые меры по своевременной ликвидации аварий и повреждений на централизованных системах холодного водоснабжения и водоотведения, находящихся в границах эксплуатационной ответственности **Мосводоканала**, в порядке и сроки, которые установлены нормативно-технической документацией, а также по возобновлению действия таких систем с соблюдением требований, установленных законодательством Российской Федерации.

4.1.8. Осуществлять контроль за соблюдением **Абонентом** режима водоотведения и нормативов по объему и составу отводимых в централизованную систему водоотведения сточных вод, требований к составу и свойствам сточных вод, установленных в целях предотвращения негативного воздействия на работу централизованной системы водоотведения.

4.2. **Мосводоканал** вправе:

4.2.1. Осуществлять контроль за правильностью учета объемов поданной (полученной **Абонентом**) холодной воды и учета объемов принятых (отведенных) сточных вод.

4.2.2. Осуществлять контроль за наличием самовольного пользования и (или) самовольного подключения **Абонента** к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения и принимать меры по предотвращению самовольного пользования и (или) самовольного подключения к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения.

4.2.3. Временно прекращать или ограничивать холодное водоснабжение и (или) водоотведение в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4.2.4. Иметь беспрепятственный доступ к водопроводным и канализационным сетям, местам отбора проб воды, сточных вод и приборам учета холодной воды и сточных вод в порядке, предусмотренном разделом 6 настоящего Договора.

4.2.5. Инициировать проведение сверки расчетов по настоящему Договору.

4.2.6. Осуществлять контроль состава и свойств сточных вод, в том числе контроль за соблюдением абонентами нормативов допустимых сбросов, нормативов водоотведения по объему и составу сточных вод, требований к составу и свойствам сточных вод, установленных в целях предотвращения негативного воздействия на работу централизованной системы водоотведения.

4.2.7. Взимать с абонентов плату за отведение сточных вод сверх установленных нормативов по объему и составу отводимых в централизованную систему водоотведения сточных вод и плату за негативное воздействие на работу централизованной системы водоотведения, а также плату за сброс веществ, запрещенных или не разрешенных к сбросу в централизованные системы водоотведения.

4.3. **Абонент** обязан:

4.3.1. Оплачивать услуги **Мосводоканала** в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

4.3.2. Обеспечивать эксплуатацию систем водоснабжения и канализации, находящихся в границах его эксплуатационной ответственности, в соответствии с требованиями нормативно-технических документов.

4.3.3. Обеспечивать сохранность пломб и знаков поверки на приборах учета, узлах учета, задвижках обводной линии, пожарных гидрантах, задвижках и других устройствах, находящихся в границах его эксплуатационной ответственности.

4.3.4. В случае отсутствия на момент заключения настоящего Договора приборов учета воды и/или сточных вод, обеспечивать учет получаемой воды и сбрасываемых сточных вод путем приобретения, установки и эксплуатации приборов учета в соответствии с Правилами организации коммерческого учета воды и сточных вод, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 04.09.2013 №776 (далее по тексту - Правила коммерческого учета). В установленный срок производить их поверку органами Госстандарта РФ и представлять соответствующие свидетельства **Мосводоканалу**.

4.3.5. Обеспечивать беспрепятственный доступ представителей **Мосводоканала**, имеющих служебное удостоверение, или по ее указанию представителям иной организации для контрольного снятия показаний водосчетчиков и осмотра инженерного оборудования, в порядке и сроки, установленные в Правилах, а также к водопроводным и (или) канализационным сетям, местам отбора проб холодной воды,

сточных вод и приборам учета в случаях и в порядке, которые предусмотрены разделом 6 настоящего Договора.

4.3.6. Предоставлять по требованию **Мосводоканала** в месячный срок со дня обращения Сведения по водопотреблению и водоотведению по установленной форме с обосновывающими документами и материалами, и другие необходимые сведения и материалы, относящиеся к его системам водоснабжения и канализации.

4.3.7. В 10-дневный срок сообщать об изменениях водопотребления, водоотведения и состава иных абонентов, водопроводные и (или) канализационные сети которых присоединены к водопроводным и (или) канализационным сетям **Абонента**.

4.3.8. Сообщать **Мосводоканалу** письменно, в 5-дневный срок, обо всех изменениях наименования, банковских и почтовых реквизитов, организационно-правовой формы, реорганизации или ликвидации **Абонента**. Официальные сообщения подлежат сдаче в **Мосводоканал**.

Расчетно-платежные документы, предъявленные по прежним реквизитам **Абонента** при несвоевременном уведомлении об их изменении, стороны признают выставленными надлежащим образом.

4.3.9. Незамедлительно сообщать **Мосводоканалу** обо всех повреждениях или неисправностях на водопроводных и канализационных сетях, сооружениях и устройствах, приборах учета, о нарушениях работы централизованных систем холодного водоснабжения и водоотведения, которые могут оказать негативное воздействие на работу централизованной системы водоотведения и причинить вред окружающей среде.

4.3.10. Обеспечить в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, ликвидацию повреждения или неисправности водопроводных и канализационных сетей, находящихся на его балансе и/или в границах его эксплуатационной ответственности, а также устранить последствия таких повреждений и неисправностей.

4.3.11. Возмещать по счету **Мосводоканала** его расходы по обратному подключению **Абонента** к сетям водоснабжения и канализации в случаях отключения **Абонента** по основаниям, указанным действующим законодательством.

4.3.12. Компенсировать **Мосводоканалу** расходы, связанные с негативным воздействием сточных вод на работу централизованной системы водоотведения. Вносить плату за негативное воздействие на работу централизованной системы водоотведения, плату за нарушение нормативов водоотведения по объему и составу сточных вод в порядке, размере и сроки, которые определены в соответствии с Правилами.

4.3.13. Соблюдать нормативы по объему и составу отводимых в централизованную систему водоотведения сточных вод, требования к составу и свойствам сточных вод, отводимых в централизованные системы водоотведения, устанавливаемые в целях предотвращения негативного воздействия на работу централизованной системы водоотведения, принимать меры по соблюдению указанных требований.

4.3.14. Подавать в **Мосводоканал** декларацию о составе и свойствах сточных вод, а также расчет платы за негативное воздействие на работу централизованной системы водоотведения в соответствии с требованиями Правил.

4.4. **Абонент** имеет право:

4.4.1. Получать от **Мосводоканала** информацию об изменении установленных тарифов на питьевую воду (питьевое водоснабжение) и тарифов на водоотведение.

4.4.2. Инициировать проведение сверки расчетов по настоящему Договору.

4.4.3. Осуществлять в целях контроля качества холодной воды, состава и свойств сточных вод отбор проб холодной воды и сточных вод, в том числе параллельных проб, а также принимать участие в отборе проб холодной воды и сточных вод, осуществляемом **Мосводоканалом**.

4.5. Кроме обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, стороны осуществляют права и несут обязанности в соответствии с действующим законодательством и Правилами.

5. Порядок учета. Сроки и способы предоставления показаний приборов учета.

5.1. Количество полученной **Абонентом** питьевой воды и сброшенных сточных вод определяется в соответствии с данными учета фактического потребления питьевой воды и сброса сточных вод по показаниям средств измерений, установленных на водопроводных вводах и канализационных выпусках, перечисленных в Приложении № 1 и 2, если иное не установлено Правилами коммерческого учета.

5.2. В случае отсутствия прибора учета сточных вод, количество сточных вод, отводимых от **Абонента**, принимается равным объему воды, поданной **Абоненту** из всех источников водоснабжения, за исключением случаев, когда количество сточных вод определяется расчетным способом на основании сведений по водопотреблению и водоотведению, указанных в Приложении № 2.

5.3. Снятие показаний с приборов учета воды производится **Абонентом** ежемесячно по состоянию на последнее число каждого месяца.

5.4. **Абонент** обязан ежемесячно, в течение первого календарного дня месяца, следующего за отчетным, предоставлять на сайт **Мосводоканала** (адрес: www.mosvodokanal.ru, раздел "**Абонентам**", подраздел "**Личный кабинет**") информацию о показаниях приборов учета воды по состоянию на последнее число отчетного месяца. В случае отсутствия прибора учета сточных вод и наличия приборов учета горячей воды, кроме показаний приборов учета холодной воды, передаются показания и фактическое время наработки приборов учета горячей воды.

Для работы с сайтом **Мосводоканала** Договору присвоен регистрационный номер: XXXXXXXCCDJGFJEG

Передача **Абонентом** показаний средств измерений производится строго по требованиям и программе, размещенным на сайте **Мосводоканала**, в соответствии с "Инструкцией для клиентов".

5.5. Количество отпущенной **Абоненту** воды по настоящему Договору за истекший месяц определяется по среднесуточному расходу воды, рассчитанному на основании показаний приборов учета, согласно Правилам коммерческого учета, в следующих случаях:

- при неисправности средств измерений **Абонента**. Этот порядок расчетов сохраняется в течение 60 дней, необходимых для ремонта (замены) прибора учета воды. По истечении указанного срока применяется порядок, предусмотренный п.5.6 настоящего Договора;
- в случае резкого изменения объема водопотребления и водоотведения и неполучении **Мосводоканалом** от **Абонента** соответствующего уведомления (п.4.3.7. настоящего Договора) с последующим перерасчетом за фактический объем отпущенной воды по показаниям приборов учета;
- в случае непредставления информации о показаниях водосчетчиков в сроки, установленные п.5.4. настоящего Договора. При нарушении сроков передачи показаний приборов учета в течение более 6 месяцев, применяется порядок, предусмотренный п.5.6. настоящего Договора.
- в случае отказа в допуске (недопуске) представителя **Мосводоканала** к приборам учета (узлам учета) воды и сточных вод согласно раздела 6 настоящего Договора – в течение всего периода недопуска, но не более 60 дней. По истечении указанного срока применяется порядок, предусмотренный п.5.6. настоящего Договора;

5.5.1. В случае неисправности прибора учета воды **Абонента** и невозможности определения фактического отпуска вода за первый расчетный месяц по настоящему Договору (в том числе по каждому новому/дополнительному водопроводному вводу по Договору), количество отпущенной **Абоненту** воды определяется по данным сведений по водопотреблению и водоотведению. Этот порядок расчетов сохраняется в течение 60 дней, необходимых для ремонта (замены) прибора учета. По истечении указанного срока применяется порядок, предусмотренный п.5.6. настоящего Договора.

5.6. При самовольном присоединении и (или) пользовании централизованной системой водоснабжения, а также при несанкционированном вмешательстве в работу приборов учета, нарушении целостности пломб на приборах учета, узлах учета, задвижке обводной линии, количество израсходованной питьевой воды определяется согласно п.16 Правил коммерческого учета по пропускной способности трубы водопроводного ввода при скорости движения воды в ней равной 1,2 м/сек. в течение 24 часов в сутки.

5.7. При самовольном подключении к системе канализации, количество принятых сточных вод определяется по пропускной способности канализационных сетей согласно п.24 Правил коммерческого учета.

5.8. В случае невозможности снять контрольные показания приборов учета совместно с представителем **Абонента**, **Мосводоканалом**, совместно с представителем сторонней организации, составляется Акт о снятии показаний измерительных приборов в отсутствие представителя **Абонента** (в том числе, при отказе **Абонента** от участия в снятии показаний).

5.9. **Мосводоканал** вправе осуществлять контроль за правильностью снятия **Абонентом** показаний водосчетчиков.

По результатам контрольной проверки **Мосводоканал** имеет право произвести расчет по показаниям приборов учета воды, зафиксированным при контрольной проверке с соответствующим выставлением счета.

5.10. Если проверкой установлены расхождения между показаниями средств и представленными **Абонентом** сведениями, **Мосводоканал** производит перерасчет объемов полученной питьевой воды (сброшенных сточных вод) за период от предыдущей проверки до момента обнаружения расхождения, в соответствии с показаниями средств измерений.

6. Порядок обеспечения Абонентом доступа Мосводоканала к водопроводным и канализационным сетям, местам отбора проб воды и сточных вод, приборам учета

6.1. **Абонент** обязан обеспечить доступ представителям **Мосводоканала** или по ее указанию представителям иной организации к местам отбора проб, приборам учета (узлам учета) и иным устройствам в следующем порядке:

а) **Мосводоканал** или по его указанию иная организация предварительно оповещают **Абонента** о дате и времени посещения с приложением списка проверяющих (при отсутствии служебных удостоверений или доверенности). Оповещение осуществляется любыми доступными способами, позволяющими подтвердить получение такого уведомления адресатом. При осуществлении проверки состава и свойств сточных вод предварительное уведомление **Абонента** о проверке осуществляется не позднее 15 минут до начала процедуры отбора проб;

б) **Абонент** принимает участие в проведении организацией водопроводно-канализационного хозяйства всех проверок, предусмотренных настоящим Договором;

в) отказ в доступе (недопуск) представителям **Мосводоканала** к приборам учета (узлам учета) воды и сточных вод приравнивается к неисправности прибора учета, что влечет за собой применение расчетного способа при определении количества поданной (полученной) за определенный период холодной воды и принятых сточных вод за весь период нарушения. Продолжительность периода нарушения определяется в соответствии с Правилами коммерческого учета;

г) в случае невозможности отбора проб сточных вод из мест отбора проб сточных вод, предусмотренных настоящим Договором, отбор сточных вод осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

7. Порядок контроля качества питьевой воды

7.1. Производственный контроль качества питьевой воды, подаваемой **Абоненту** с использованием централизованных систем холодного водоснабжения, осуществляется в соответствии с правилами осуществления производственного контроля качества питьевой воды, утверждаемыми Правительством Российской Федерации.

7.2. **Абонент** имеет право в любое время в течение срока действия настоящего Договора самостоятельно отобрать пробы для проведения лабораторного анализа качества питьевой воды и направить их для лабораторных испытаний организациям, аккредитованным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Отбор проб воды, в том числе отбор параллельных проб воды, производится в порядке, предусмотренном правилами осуществления производственного контроля качества питьевой воды и качества горячей воды, утверждаемыми Правительством Российской Федерации. **Абонент** обязан известить **Мосводоканал** о времени и месте отбора проб воды не позднее 3 суток до проведения отбора проб воды.

8. Контроль состава и свойств сточных вод, места и порядок отбора проб сточных вод

8.1. Контроль за соблюдением абонентами нормативов состава и свойств сточных вод, установленных в целях предотвращения негативного воздействия на работу централизованной системы водоотведения, осуществляется **Мосводоканалом** путем выполнения анализов разовых проб сточных вод **Абонента**, отбираемых в контрольных канализационных колодцах, о чем составляется Акт.

8.2. Анализ контрольных проб сточных вод производится лабораторией, аккредитованной для проведения таких работ в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по аттестованным методикам. Анализы, проведенные по инициативе **Абонента**, оплачиваются **Абонентом** самостоятельно.

9. Условия временного прекращения и ограничения холодного водоснабжения и приема сточных вод

9.1. **Мосводоканал** вправе осуществить временное прекращение или ограничение холодного водоснабжения и приема сточных вод **Абонента** только в случаях, установленных Федеральным законом "О водоснабжении и водоотведении" и действующим законодательством Российской Федерации, при условии соблюдения порядка временного прекращения или ограничения холодного водоснабжения и водоотведения, установленного Правилами.

10. Порядок уведомления Мосводоканала о переходе прав на объекты, в отношении которых осуществляется водоснабжение и водоотведение

10.1. В случае передачи прав на объекты, устройства и сооружения, предназначенные для подключения (присоединения) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения, а также предоставления прав владения и (или) пользования такими объектами, устройствами или сооружениями третьим лицам **Абонент** в течение 3 дней со дня наступления одного из указанных событий направляет **Мосводоканалу** письменное уведомление с указанием лиц, к которым перешли права. Уведомление направляется по почте или нарочным.

10.2. Уведомление считается полученным **Мосводоканалом** с даты почтового уведомления о вручении или подписи о получении уполномоченным представителем **Мосводоканала** на 2-м экземпляре уведомления.

11. Условия водоснабжения и (или) водоотведения иных лиц, объекты которых подключены к водопроводным и (или) канализационным сетям, принадлежащим Абоненту

11.1. **Абонент** представляет **Мосводоканалу** сведения о лицах, объекты которых подключены к водопроводным и (или) канализационным сетям, принадлежащим **Абоненту**.

11.2. Сведения о лицах, объекты которых подключены к водопроводным и (или) канализационным сетям, принадлежащим **Абоненту**, представляются в письменном виде с указанием наименования лиц, срока подключения, места и схемы подключения, разрешаемого отбора объема холодной воды и режима подачи воды, наличия узла учета воды и сточных вод, мест отбора проб воды и сточных вод. **Мосводоканал** вправе запросить у **Абонента** иные необходимые сведения и документы.

11.3. **Мосводоканал** не несет ответственности за нарушения условий настоящего Договора, допущенные в отношении лиц, объекты которых подключены к водопроводным сетям **Абонента** и которые не имеют договора холодного водоснабжения и водоотведения с **Мосводоканалом**.

11.4. **Абонент** в полном объеме несет ответственность за нарушения условий настоящего Договора, произошедшие по вине лиц, объекты которых подключены к канализационным сетям **Абонента** и которые не имеют договора холодного водоснабжения и водоотведения с **Мосводоканалом**.

12. Порядок урегулирования споров и разногласий

12.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора сторонами, будут разрешаться в претензионном порядке.

12.2. Претензия предъявляется заявителем в письменной форме и подписывается руководителем юридического лица или уполномоченным им лицом.

12.3. В претензии указываются:

- требования заявителя;
- сумма претензии;
- обстоятельства, на которых основываются требования, и доказательства, подтверждающие их, со ссылкой на законодательство;
- иные сведения, необходимые для урегулирования спора.

12.4. Претензия отправляется заказным письмом с уведомлением о вручении либо нарочным с получением отметки о принятии на втором экземпляре претензии.

12.5. Претензия рассматривается в сроки указанные в претензии. Сторона, получившая претензию, обязана сообщить о результатах рассмотрения претензии в срок, предусмотренный действующим законодательством.

12.6. Ответ на претензию дается в письменной форме и подписывается руководителем или уполномоченным им лицом.

12.7. В ответе на претензию указываются:

- при полном или частичном удовлетворении претензии - признанная сумма, номер и дата платежного поручения на перечисление этой суммы или срок и способ удовлетворения претензии, если она не подлежит денежной оценке;
- при полном или частичном отказе в удовлетворении претензии - мотивы отказа со ссылкой на законодательство и доказательства, обосновывающие отказ;
- в случае необходимости к претензии прикладываются соответствующие документы.

12.8. Ответ на претензию отправляется заказным письмом с уведомлением о вручении либо нарочным с получением отметки о принятии на втором экземпляре ответа на претензию.

12.9. В случае полного или частичного неисполнения претензии или неполучения в срок ответа на претензию заявитель вправе предъявить иск в Арбитражный суд в соответствии с действующим законодательством.

13. Ответственность сторон

13.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

13.2. Ответственность **Мосводоканала** за качество подаваемой питьевой воды определяется до границы эксплуатационной ответственности по водопроводным сетям **Абонента** и **Мосводоканала**,

установленной в соответствии с актом о разграничении эксплуатационной ответственности, а при его отсутствии – в соответствии с Правилами.

13.3. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения **Абонентом** обязательств по оплате настоящего договора **Мосводоканал** вправе потребовать от **Абонента** уплаты пени в размере 1/300 двукратной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, начиная со дня после дня наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты.

14. Обстоятельства непреодолимой силы

14.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы и если эти обстоятельства повлияли на исполнение настоящего Договора.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства, а также последствиям, вызванным этими обстоятельствами.

14.2. Сторона, подвергшаяся действию непреодолимой силы, обязана известить другую сторону любыми доступными способами без промедления (не позднее 24 часов) о наступлении указанных обстоятельств или предпринять все действия для уведомления другой стороны.

Извещение должно содержать данные о наступлении и характере указанных обстоятельств.

Сторона должна без промедления, не позднее 24 часов, известить другую сторону о прекращении таких обстоятельств.

15. Действие Договора

15.1. Настоящий Договор заключен на неопределенный срок, вступает в силу со дня его подписания и распространяет свое действие на правоотношения сторон, как фактически возникшие с 01.06.2016 г.

Окончание срока действия Договора не влечет прекращения обязательств по оплате.

15.2. В случае предусмотренного законодательством Российской Федерации отказа **Мосводоканала** от исполнения настоящего Договора при его изменении в одностороннем порядке настоящий Договор считается расторгнутым.

16. Прочие условия

16.1. Настоящий Договор может быть изменен, дополнен или расторгнут в порядке, установленном действующим законодательством.

16.2. Все изменения и дополнения, кроме изменения реквизитов Сторон, к настоящему Договору осуществляются путем заключения **Дополнительного Соглашения** к Договору, являющимся его неотъемлемой частью.

При изменении реквизитов (юридический/фактический адрес, КПП, банковские реквизиты, коды статистики, телефоны и контактная информация, смена генерального директора), одна Сторона направляет другой Стороне, надлежащим образом оформленное Уведомление об изменении реквизитов, с указанием даты изменения, оформленное на фирменном бланке организации с подписью руководителя и печатью организации.

Полученное Уведомление стороны признают достаточным для изменения реквизитов по настоящему Договору, без оформления дополнительного соглашения.

16.3. Стороны руководствуются действующими тарифами, утвержденными в установленном порядке уполномоченными государственными органами. Официальная информация об изменении тарифов публикуется в периодических изданиях и на официальном сайте **Мосводоканала** www.mosvodokanal.ru, а также сообщается по запросу **Абонента** – по телефону/факсу.

16.4. Все споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, подлежат разрешению в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

16.5. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ и Правилами.

16.6. Настоящий Договор подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

16.7. Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью

17. Юридические и банковские реквизиты сторон:

17.1. Мосводоканал: АО "Мосводоканал"

105005, Москва, Плетешковский пер., д 2
ИНН 7701984274, КПП 774850001, ОГРН 1127747298250, ОКПО 03324418
р/с 407028105018100000099 в Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО), БИК 044525411, корр.сч. 30101810145250000411
Телефон: 499-763-34-34, Факс: 499-265-22-01, Сайт: www.mosvodokanal.ru, Email: post@mosvodokanal.ru

17.2. Абонент Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит"

Юридический адрес: 105064, Москва, ул. Земляной Вал, д 9
Фактический адрес: 105064, Москва, ул. Земляной Вал, д 9
ИНН 7722563196, КПП 770901001, ОГРН 1057749282810, ОКПО 79414414, ОКВЭД 65.23.1
р/с 40701810100160000992 в Банк ВТБ (ПАО) г.Москва, БИК 044525187, корр.сч. 30101810700000000187
Телефон: 8-495-660-70-30, Email: info@rvmcapital.ru

17.3. Плательщик Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит"

Юридический адрес: 105064, Москва, ул. Земляной Вал, д 9
Фактический адрес: 105064, Москва, ул. Земляной Вал, д 9
ИНН 7722563196, КПП 770901001, ОГРН 1057749282810, ОКПО 79414414, ОКВЭД 65.23.1
р/с 40701810100160000992 в Банк ВТБ (ПАО) г.Москва, БИК 044525187, корр.сч. 30101810700000000187
Телефон: 8-495-660-70-30, Email: info@rvmcapital.ru

Подписи сторон:

Мосводоканал

Директор Управления "Мосводосбыт"



Е.В.Масалов
МП
ПО ДОВЕРЕННОСТИ
№ (30) 24-819/15
ОТ 31. 12. 2015
ТЕРЕХИНА Н.П.

Абонент

Генеральный директор
Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит"



С.В. Орлов
МП
31.09.2016

УПРАВЛЕНИЕ
"МОСВОДОСБЫТ"
Специалист
ЛИСИЧКИНА Н.С.

Системные требования по работе с ЭДО

Для работы с веб-клиентом предъявляются минимальные требования:

1. Веб-браузер (любой из нижеперечисленных)

- Safari (версия не ниже 5.0)
- GoogleChrome (версия не ниже 14.0)
- MozillaFirefox (версия не ниже 10)
- Opera (версия не ниже 11.60)
- MicrosoftInternetExploer (версия не ниже 7.0)

* режим совместимости в браузере должен быть включен

2. Java - плагин версии не ниже 1.6 (устанавливается автоматически в момент регистрации)

3. Если вы планируете подписывать документы своей электронной подписью с носителя, то обязательно должна быть установлена операционная система Microsoft (любая из перечисленных):

- Windows 7
- Windows VISTA
- WindowsServer 2003 с пакетом обновления 1(SP1) и выше
- Windows XP с пакетом обновления 2(SP2) и выше

4. Открыт доступ к сайтам:

- online.sbis.ru (https-протокол, открытый порт: 443)
- sbis.ru (https-протокол, открытый порт: 443)
- help.sbis.ru (http-протокол, порт: 80)
- download.sbis.ru (http-протокол, порт: 80)

Инструкция для клиентов по работе с ЭДО на сайте АО "Мосводоканал"

Шаг 1 - Вход в систему

Войдите на сайт АО "Мосводоканал" - www.mosvodokanal.ru.

На главной странице выберите раздел "Получение расчетно-платежных документов".

Шаг 2 - Подключение.

Вы автоматически переходите на страницу Электронного документооборота www.online.sbis.ru.

Нажмите кнопку "Подключиться".

Шаг 3 - Регистрация в системе

Если у вас есть ЭП:

1. Вставьте в компьютер носитель с вашей подписью и нажмите кнопку "Зарегистрироваться по сертификату".
2. Укажите логин и пароль для дальнейшего входа в систему (если на носителе несколько подписей, выберите нужную из списка).
3. Обратитесь в АО "Мосводоканал" для подписания дополнительного соглашения к договору.

Если у вас нет ЭП:

1. Укажите регистрационные данные (ИНН, Название, e-mail) и нажмите "Зарегистрировать компанию" - на ваш адрес будет отправлено письмо с приглашением на регистрацию в системе.
2. Зайдите в свою почту, перейдите по ссылке и укажите пароль для дальнейшего входа в систему (логин уже будет указан - по умолчанию ваш e-mail, вы его сразу же можете изменить).
3. Войдите в систему используя логин/пароль.
4. Получение электронной подписи. Для этого необходимо:
 - Оформить заявку - На главной странице своего кабинета перейдите в реестр "Электронные подписи", затем выберите "Получить новую", далее выберите тип ключа "Электронный ключ с хранением на нашем сервере - бесплатно". Подтвердите реквизиты - проверьте правильность реквизитов нажмите "Отправить заявку на выпуск".
После отправки, ваша заявка переходит в статус "Предоставьте документы".
 - Подготовьте документы, указанные в заявке - нажмите кнопку "Готово".
5. Для получения ЭЦП предоставьте документы по адресу, указанному в заявке.
 - В течение 48 часов вам будет сформирована электронная подпись, после чего вы сможете получать электронные документы от АО "Мосводоканал".
6. Далее Вам необходимо подписать дополнительное соглашение.

Шаг 4 - Работа с документами

1. Зайдите на сайт АО "Мосводоканал" - www.mosvodokanal.ru.

2. Выберите раздел "Получение расчетно-платежных документов".

3. Войдите по указанным ранее логину / паролю или по сертификату.

4. Нажмите кнопку "Документы". Далее выберите "Входящие". Здесь вы увидите реестр документов от АО "Мосводоканал".

Приложение №1
вступает в силу 01.06.2016 г.
к Договору № 2009379
от 12.07.2016 г.

Сведения о водопроводных вводах и выпусках

Потребитель: Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит"
Адрес потребителя: 105064, Москва, ул. Земляной Вал, д 9

№№ вводов	Тип воды	Метод учета	Местонахождение ввода	Объект	Адрес	Категория	Тариф	Собств. в/п норма	% от общего в/п	% сброса в ГК	№№ выпуска	№№ точек отбора проб
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
13140	ХВ	ПУ	Абонентский номер 2009379 (Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит") Ул. Малая Дмитровка, д.10 (подвал)	Абон. - административное здание	Ул. Малая Дмитровка, д.10	3	3		100,00	100,00	100,00 3010	3010
Итого по абоненту 2009379 3												

Подписи сторон:

Мосводоканал
Директор Управления "Мосводосбыт"



Е.В. Масалов
МП
ПО ДОВЕРЕННОСТИ
№ (30) 24-819/15
ОТ 31.12.2015
ТЕРЕХИНА И.П.

Абонент
Генеральный директор
Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит"



С.В. Орлов
МП
21.04.2016

**УПРАВЛЕНИЕ
"МОСКВОДОСБЫТ"
Специалист
ЛЕСИЧКИНА И.С.**

Приложение №2
к договору № 2009379
от 12.07.2016 г.

Потребитель: Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит"
Адрес потребителя: 105064, Москва, ул. Земляной Вал, д 9

Водопотребление составляет:

Объект	Адрес	Категория	в % к водопотреблению			
			из городского водопровода	из системы ГВ	из артезианских скважин	из промышленного водопровода
Абонентский номер 2009379 (Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит")						
административное здание	ул. Малая Дмитровка, д 10	3	ПУ	100,00		

Сброс сточных вод в городскую канализацию составляет:

Объект	Адрес	Категория	в % к водопотреблению		
			из городского водопровода	из системы ГВ	из артезианских скважин
административное здание	ул. Малая Дмитровка, д 10	3	100,00		

Мосводоканал

Директор Управления "Мосводосбыт"

Е.В. Масалов

 МП ДОВЕРЕННОСТИ
 № (30) 24-819/15
 ОТ 31.12.2015
 ТЕРЕХИНА И.П.

Подписи сторон:

Абонент

Генеральный директор
 Закрытое акционерное общество Управляющая
 компания "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости
 "Монолит"

С.В. Орлов
 МП *С.В. Орлов*


УПРАВЛЕНИЕ
 «МОСВОДОСБЫТ»
 СПЕЦИАЛ.М.С.
 ЛИСИЧКИНА И.С.

Приложение №3
к договору № 2009379
от 12.07.2016 г.

СВЕДЕНИЯ по КК Абонент 2009379
об ожидаемом сбросе загрязняющих веществ в канализационные сети

Потребитель: Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит"

Адрес потребителя: 105064, Москва, ул. Земляной Вал, д 9

Объект: учреждение; ул. Малая Дмитровка, д 10

Источник водоснабжения		Водопотребление, м³/сут		% сброса		Годовой сброс, м³	
холодная		8,9		100,00		3.248,5	
Итого						3.248,5	
№ п/п	Наименование загрязняющего вещества	Фактическая концентрация ЗВ, мг/л	ПДК мг/л	Кратность превышения ПДК	Ожидаемый сброс загрязняющих веществ, т/год		
					Всего т/год	В пределах ПДК, т/год	В пределах ВСС, т/год
1	2	3	4	5	6	7	8
1	азот аммон.(по расчету)	18,4	20	-	0,059772	0,059772	0,000000
2	азот нитрат.(по расчету)	0,52	10,17	-	0,001689	0,001689	0,000000
3	азот нитрит.(по расчету)	0,13	1	-	0,000422	0,000422	0,000000
4	взвеш. в-ва	362	500	-	1,175957	1,175957	0,000000
5	жиры	21,6	20	1,08	0,070168	0,064970	0,005198
6	м: алюминий	0,81	1	-	0,002631	0,002631	0,000000
7	м: железо	2,24	3	-	0,007277	0,007277	0,000000
8	м: кадмий	0,0003	0,01	-	0,000001	0,000001	0,000000
9	м: марганец	0,08	2	-	0,000260	0,000260	0,000000
10	м: медь	0,06	0,5	-	0,000195	0,000195	0,000000
11	м: никель	0,01	0,5	-	0,000032	0,000032	0,000000
12	м: свинец	0,02	0,1	-	0,000065	0,000065	0,000000
13	м: стронций	0,19	2	-	0,000617	0,000617	0,000000
14	м: хром 3+	0,01	1	-	0,000032	0,000032	0,000000
15	м: цинк	0,45	2	-	0,001462	0,001462	0,000000
16	нефтепр.общ.	2,64	4	-	0,008576	0,008576	0,000000
17	сероводород и сульфиды	0,17	0,05	3,4	0,000552	0,000162	0,000390
18	сплав анионн.	2,88	2,5	1,15	0,009356	0,008121	0,001235
19	сплав неионогенные	1,93	0	не опред-ся	0,006270	0,000000	0,006270
20	сульфаты	51,7	500	-	0,167947	0,167947	0,000000
21	сухой остат.	634	2.000	-	2,059549	2,059549	0,000000
22	ф: фенолы (сумма)	0,06	0,01	6	0,000195	0,000032	0,000163
23	формальдегид	0,02	0,55	-	0,000065	0,000065	0,000000
24	фосфаты(в расчете на р)	15,8	1,14	13,86	0,051326	0,003703	0,047623
25	фосфор общий(в расчете на р)	26,6	1,14	23,33	0,086410	0,003703	0,082707
26	хлориды	103	350	-	0,334596	0,334596	0,000000
27	эфироизвлеч. вещества	86,9	20	4,35	0,282295	0,064970	0,217325
Итого					4,327717	3,966806	0,360911

Примечание:

1. ВСС - временно согласованный сброс.

Подписи сторон:

Мосводоканал

Директор Управления "Мосводосбыт"



Е.В.Масалов

По доверенности
№ (30) 24-819/15
от 31.12.2015
ТЕРЕХИНА И.П.

Абонент

Генеральный директор Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит"



С.В. Орлов

21.07.2016

УПРАВЛЕНИЕ
"МОСВОДОСБЫТ"
СПЕЦИАЛИСТ
ЛИСИЧКИНА Н.С.

Приложение №4
к договору № 2009379
от 12.07.2016 г.

Расчет по КК Абонент 2009379
плановых сумм ежемесячных платежей за ожидаемый согласованный сброс
загрязняющих веществ в канализационные сети

Потребитель: Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит"

Адрес потребителя: 105064, Москва, ул. Земляной Вал, д 9
Объект: учреждение; ул. Малая Дмитровка, д 10

№ п/п	Наименование загрязняющего вещества	Ожидаемый сброс загрязняющих веществ		Повышающие коэффициенты *		Норматив платы за согл.сброс с учетом деноминации с 01.01.98		Причитающаяся сумма оплаты за ожидаемый сброс		
		В пределах ПДК, тонн	В пределах ВСС, тонн	Кэлдк	Кэвсс	В пределах ПДК, руб/тонн	В пределах ВСС, руб/тонн	В пределах ПДК, руб/период	В пределах ВСС, руб/период	Всего, гр.9+гр.10
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	азот аммон.(по расчету)	0,059772	0,000000	110,92	-	7,800	39,10	51,71	0,00	51,71
2	азот нитрат.(по расчету)	0,001689	0,000000	110,92	-	0,300	1,70	0,06	0,00	0,06
3	азот нитрит.(по расчету)	0,000422	0,000000	110,92	-	156,300	781,70	7,32	0,00	7,32
4	взвеш. в-ва	1,175957	0,000000	110,92	-	4,200	20,80	547,84	0,00	547,84
5	жиры	0,064970	0,005198	110,92	388,3	40,000	200,00	288,26	403,68	691,94
6	м: алюминий	0,002631	0,000000	110,92	-	78,200	390,90	22,82	0,00	22,82
7	м: железо	0,007277	0,000000	110,92	-	31,300	156,30	25,26	0,00	25,26
8	м: кадмий	0,000001	0,000000	110,92	-	625,300	3.126,70	0,07	0,00	0,07
9	м: марганец	0,000260	0,000000	110,92	-	312,700	1.563,30	9,02	0,00	9,02
10	м: медь	0,000195	0,000000	110,92	-	3.126,700	15.633,40	67,63	0,00	67,63
11	м: никель	0,000032	0,000000	110,92	-	312,700	1.563,30	1,11	0,00	1,11
12	м: свинец	0,000065	0,000000	110,92	-	31,300	156,30	0,23	0,00	0,23
13	м: стронций	0,000617	0,000000	110,92	-	8.000,000	40.000,00	547,50	0,00	547,50
14	м: хром 3+	0,000032	0,000000	110,92	-	6,300	31,30	0,02	0,00	0,02
15	м: цинк	0,001462	0,000000	110,92	-	312,700	1.563,30	50,71	0,00	50,71
16	нефтепр.общ.	0,008576	0,000000	110,92	-	62,500	312,70	59,45	0,00	59,45
17	сероводород и сульфиды	0,000162	0,000390	110,92	110,92	400,000	2.000,00	7,19	86,52	93,71
18	сплав аммон.	0,008121	0,001235	110,92	110,92	6,300	31,30	5,67	4,29	9,96
19	сплав неиногенные	0,000000	0,006270	110,92	110,92	10,400	52,10	0,00	36,23	36,23
20	сульфаты	0,167947	0,000000	110,92	-	0,030	0,10	0,56	0,00	0,56
21	сухой остат.	2,059549	0,000000	110,92	-	0,003	0,01	0,69	0,00	0,69
22	ф: фенолы (сумма)	0,000032	0,000163	110,92	110,92	31,300	1.563,30	0,11	28,26	28,37
23	формальдегид	0,000065	0,000000	110,92	-	31,300	156,30	0,23	0,00	0,23
24	фосфаты(в расчете на р)	0,003703	0,047623	110,92	110,92	15,600	78,20	6,41	413,08	419,49
25	фосфор общий(в расчете на р)	0,003703	0,082707	110,92	110,92	15,600	78,20	6,41	717,40	723,81
26	хлориды	0,334596	0,000000	110,92	-	0,010	0,05	0,37	0,00	0,37
27	эфирозвлеч. вещества	0,064970	0,217325	110,92	110,92	40,000	200,00	288,26	4.821,14	5.109,40
Итого		3,966806	0,360911					1.994,89	6.510,59	8.505,48

* Повышающие коэффициенты Кэлдк и Кэвсс к ставкам платы за сброс загрязняющих веществ в пределах ПДК и ВСС, учитывающие эксплуатационные затраты в системе городской канализации, введены в соответствии с распоряжением Мэра Москвы от 25.05.2001 № 521-РМ "Об утверждении Рекомендаций о порядке исчисления и взимания платы за сброс загрязняющих веществ со сточными водами в систему коммунального водосточения города Москвы"(п.п. 4.2.1, 4.2.2 Рекомендаций)

Сумма ежемесячного платежа составляет

708,79 руб/мес

Итоговая сумма ежемесячного платежа по всем колодцам составляет

708,79 руб/мес

Подписи сторон:

Мосводоканал

Директор Управления "Мосводосбыт"



Е.В.Масалов

МП
ПО ДОВЕРЕННОСТИ
№ (30) 24-819/15
ОТ 31.12.2015
УПРАВЛЕНИЕ
ТЕРЕХИНА И.П. - МОСВОДОСБЫТ
СПЕЦИАЛИСТ
ЛИСЧИКИНА Н.С.

Абонент

Генеральный директор Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит"

компания "РВМ Капитал" С.В. Орлов

МП

21.07.2016

МОСКВА

Согласие
специализированного
депозитария получено
Дата
21.07.2016
Ответственный
сотрудник
ДВУО *[Signature]*

ЗПИФ недвижимости "Монолит"			
№	Должность	ФИО	Подпись / Дата
1	Менеджер депозитара	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
2	Руководитель по направлению	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
3	Финансовый директор	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
4	Главный бухгалтер/бухгалтер	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
5	Юридический контроль	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
6	Контролер	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>

ЗАНЕСЕНО В РЕЕСТР
Исп. *[Signature]*



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
об изменении банковских реквизитов
к Договору № 2009379 от 12 июля 2016 года

г. Москва

« 25 » 10. 2016 г.

Акционерное общество «Мосводоканал», именуемое в дальнейшем «Мосводоканал», в лице директора Управления «Мосводосбыт» Масалова Е.В., действующего на основании доверенности от 31.12.2015г. № (30)24-690/15, с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Монолит», зарегистрированное по законодательству Российской Федерации Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 29 ноября 2005 года за Основным Государственным Регистрационным Номером (ОГРН) 1057749282810, ИНН 7722563196/ КПП 770901001, местонахождение по адресу: Российская Федерация, 105064, город Москва, улица Земляной вал, дом 9, именуемое в дальнейшем «АБОНЕНТ», в лице Управляющего директора Блинова Феликса Львовича, действующего на основании доверенности от 27 ноября 2015 года, удостоверенной Власовой Л.А., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Семеновой А.Н., зарегистрированной в реестре за номером - 6-5405, и Правил доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Монолит», зарегистрированных ФСФР России 24.11.2005 г. за № 0426-78989377 с изменениями и дополнениями, с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору № 2009379 от 12 июля 2016 года (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Внести в Договор изменения и изложить п. 17.2, 17.3 в следующей редакции:
«17.2. Абонент Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Монолит»

Юридический адрес: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д.9
Фактический адрес: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д.9
ИНН 7722563196, КПП 770901001, ОГРН 1057749282810, ОКПО 79414414, ОКВЭД 65.23.1
Расчетный счет: 40701 810 2 0016 0000 992 в Банк ВТБ (ПАО) г. Москва, БИК 044525187,
Корреспондентский счет: 30101810700000000187
Телефон: 8-495-660-70-30, Email: info@rwmcapital.ru

- 17.3. Плательщик Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Монолит»

Юридический адрес: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д.9
Фактический адрес: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д.9
ИНН 7722563196, КПП 770901001, ОГРН 1057749282810, ОКПО 79414414, ОКВЭД 65.23.1
Расчетный счет: 40701 810 2 0016 0000 992 в Банк ВТБ (ПАО) г. Москва, БИК 044525187,
Корреспондентский счет: 30101810700000000187
Телефон: 8-495-660-70-30, Email: info@rwmcapital.ru»

2. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, для каждой из сторон.

3. Настоящее Дополнительно соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу с момента подписания и распространяет свое действие на правоотношения сторон с «12» июля 2016г.

ПОДПИСИ СТОРОН

МОСВОДОКАНАЛ
Директор Управления «Мосводосбыт»

АБОНЕНТ
Управляющий директор
ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Монолит»



Е.В. Масалов

на доверенности
№ (30) 24-819/15
от 31.12.2015
Кирьянчева С.Г.



Ф.Л. Блинов

Согласие
специализированного
депозитария получено
Дата
25.10.16
Ответственный
сотрудник
ДВУО [Signature]

ЗПИФ недвижимости "Монолит"				
№	Должность	ФИО	Подпись	Дата
1	Директор депозитора	[Signature]	[Signature]	[Date]
2	Руководитель филиала/управления	[Signature]	[Signature]	[Date]
3	Финансовый директор	[Signature]	[Signature]	[Date]
4	Главный бухгалтер/бухгалтер	[Signature]	[Signature]	[Date]
5	Юридический контроль	[Signature]	[Signature]	[Date]
6	Контролер	[Signature]	[Signature]	[Date]

Принято 25.10.2016. [Signature]

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к Договору от «12» июля 2016 г. № 2009379
«холодного водоснабжения и водоотведения»
(далее – «Договор»)

25 ОКТ 2016

г. Москва

«__» _____ 2016г.

Акционерное общество «Мосводоканал», именуемое в дальнейшем «**Мосводоканал**», в лице директора Управления «Мосводосбыт» Масалова Евгения Владимировича, действующего на основании доверенности от 31.12.2015 г. № (30)24-690/15, с одной стороны, и Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Монолит», именуемое в дальнейшем «**Абонент**» в лице Генерального директора Орлова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору о нижеследующем:

1. Внести в Раздел («Тарифы, сроки и порядок расчетов и оплаты») изменения и изложить пункты 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7 в следующей редакции:

П. 3.2. Расчетный период, установленный настоящим Договором, равен 1 календарному месяцу. Оплата Абонентом услуг Мосводоканала по настоящему Договору производится на основании предоставленных Мосводоканалом Абоненту расчетно-платежных документов (счет, акт о сдаче приемке услуг, счет-фактура) и полученных Абонентом на руки в Управлении «Мосводосбыт», по адресу: ул. Средняя Переяславская, д. 20А.

П. 3.3. Срок оплаты (период расчетов) по Договору – 10 рабочих дней с момента выставления Управлением «Мосводосбыт» расчетно-платежных документов. Днем оплаты принимается день зачисления денежных средств на расчетный счет банка Мосводоканала.

П. 3.4. Абонент обязан в течение 10 рабочих дней с момента получения расчетно-платежных документов вернуть Мосводоканалу оформленный надлежащим образом акт о сдаче приемке услуг.

П. 3.5. В случае если в течение 5 рабочих дней с момента предъявления Абоненту платежных документов, Абонент письменно не заявляет Мосводоканалу о своих возражениях по объему оказанных услуг и сумме платежа по счету, считается, что Абонент согласен с представленным расчетом, а указанные в счете показания приборов учета являются установленными.

П. 3.6 и п.3.7 Исключить

2. Все условия Договора, не затронутые настоящим Дополнительным соглашением, остаются без изменений и действуют с учетом условий настоящего Дополнительного соглашения.

3. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора.

4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с даты его подписания, действует до тех пор, пока ни одна из сторон не изъясит о его расторжении за один месяц до предполагаемой даты расторжения.

Абонент предоставляет указанное Дополнительное соглашение в Управление «Мосводосбыт» не позднее 20 числа расчетного месяца. В случае предоставления Дополнительного соглашения в более поздние сроки выставление расчетно-платежных документов (счета, счета-фактуры и акта о сдаче-приемке услуг) Абоненту по адресу: ул. Средняя Переяславская, д. 20А будет производиться в следующем расчетном периоде.

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, для каждой из сторон.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Мосводоканал

Абонент

Директор Управления «Мосводосбыт»

Генеральный директор ЗАО УК «РВМ Капитал»
Д.У. ЗПИФ недвижимости

 /Е.В. Масалов/
М.П. ДОВЕРЕННОСТИ
(30) 24-819/15
ОТ 31. 12. 2015
КИРЮХАНЦЕВА С. Г.

 /С.В. Орлов/

Согласно
списку вверенного
активному по учету
Дата
Ответственный
сотрудник
ЗАО УК

Согласно
специализированного
договора получено
Дата
19.10.2016
Ответственный
сотрудник
ДНУО Буря

ЗАО УК недвижимости "Монолит"

№	Должность	ФИО	Подпись	Дата
1	Менеджер по продажам	Кушова		
2	Руководитель по управлению	Курочкин		
3	Финансовый директор	Васильев		
4	Главный бухгалтер/бухгалтер	А.М.Монина		
5	Юридический контроль			
6	Контролер	Васильев		2016

Исх. № БН

От «14» сентября 2018

Генеральному директору

СПРАВКА

г. Москва

По состоянию на 14 сентября 2018 года балансовая (остаточная) стоимость строения, находящегося по адресу: г.Москва, ул. Дмитровка Малая, д. 10, общей площадью 5 674,70 кв.м, учитываемого в составе основных средств (без учета переоценки) ЗПИФ недвижимости «Монолит», составляет:

- Нежилое помещение общей площадью 3 918,2 кв.м = 196 607 899,53 руб.
- Нежилое помещение общей площадью 1 137,8 кв.м = 319 025 000,00 руб.
- Нежилое помещение общей площадью 618,7 кв.м = 173 475 000,00 руб.

Первоначальная стоимость приобретения соответствует остаточной, поскольку для целей учета в фонде амортизация (износ) не начисляется.

Заместитель Генерального директора
- Финансовый директор
ЗАО УК «РВМ Капитал»

/Володарский А.В./

Исп.Поликарпова Н.Д.
Доб.445

ЗАО УК «РВМ Капитал»
ул. Земляной Вал, д. 9, этаж 8, помещение I,
комнаты 1, 3-7, Москва, Россия, 105064
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976

Исх. № БН

От «14» сентября 2018

Генеральному директору

СПРАВКА

Настоящим подтверждаю, по состоянию на 14.09.2018 г., обременения (за исключением доверительного управления) на следующие объекты недвижимого имущества, принадлежащие УК «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Монолит» ЗАО на праве общей долевой собственности, отсутствуют:

№ № п/п	Адрес объекта	Наименование объекта	Площадь объекта (кв.м.)	Кадастровый номер
1.	г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 10	Помещение, назначение: нежилое. Этаж расположения: Подвал пом. II ком. 1-16, этаж 1 пом. I ком. АА, Б, ББ, В, 7-15, этаж 2 пом. I ком. Б, В, 8-11, этаж 3 пом. I ком. Б, В, 1-3, пом. II ком. 1, этаж 4 пом. I ком. Б, В, 7-9	3 918,2	77-77-11/095/2007-402
2.	г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 10	Помещение, назначение: нежилое. Этаж расположения: Подвал пом. I ком. 1-32, этаж 1 пом. I ком. А, 1-6, этаж 2 пом. I ком. А 1-7	1 137,8	77:01:0001097:1624
3	г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 10	Помещение, назначение: нежилое. Этаж расположения: Этаж 3 пом. I ком. А, 4-11, этаж 4 пом. I ком. А, 1-6	618,7	77:07:0001097:1623

Заместитель Генерального директора
- Финансовый директор
ЗАО УК «РВМ Капитал»

/Володарский А.В./

Исп. Поликарпова Н.Д.
Доб.445

ЗАО УК «РВМ Капитал»
ул. Земляной Вал, д. 9, этаж 8, помещение I,
комнаты 1, 3-7, Москва, Россия, 105064
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976

Исх. № БН
От «14» сентября 2018

Генеральному директору

СПРАВКА

Настоящим подтверждаю, по состоянию на 14.09.2018 г.,

- вакантных площадей нет;
- величина арендной платы за земельный участок - 2 456 779,23 руб.

Информация о техническом состоянии здания (год постройки, дата последнего ремонта с указанием вида работ в рамках проводимого ремонта, дата запланированного ремонта с указанием вида работ):

- год постройки 2007,
- внутренние ремонтно-отделочные (косметические) работы проводились в 2016 году,
- внутренние ремонтно-отделочные (косметические) работы запланированы на 2019 год

Заместитель Генерального директора
- Финансовый директор
ЗАО УК «РВМ Капитал»

/Володарский А.В./

Исп.Поликарпова Н.Д.
Доб.445

ЗАО УК «РВМ Капитал»
ул. Земляной Вал, д. 9, этаж 8, помещение I,
комнаты 1, 3-7, Москва, Россия, 105064
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976

КОПИЯ

Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Центральное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 250/4 Литер -
по состоянию на 10.11.2006 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	03400129		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		ул. Малая Дмитровка	
Дом	10	Корп.	-
Функциональное назначение		Строение	-
Общая площадь всего (кв.м.)	5674,7	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1996
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	4
вент. камер	-	Подземных этажей	1
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	942,1
Площадь застройки (кв.м.)	1333	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	5674,7 -



01 10 07 0018324

г. Москва

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	Соб-ки данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О госуд. рег-ии прав на недвиж. имущество и сделок с ним", уст-ся на основании данных лиц, счетов владельцев инвест.паев в реестре владельцев инв.паев и счетов депо владельцев инвест. паев Загр. паевого инвест. фонда недвиж-ти "Монолит" (Правила доверит.упр-я зарегистрир. ФСФР России 24.11.2005г. за N 0426-78989377 с Изменениями и дополнениями, зарег: ФСФР 11.05.2006 N 0426-78989377-1) под упр-ем ООО"ТРИНИКО Проперти Менеджмент" (ИНН:7727528950;Местонахождение: 129110, г.Москва, пр.Мира, д.72;Зарег. 09.12.2004 г.Москва, ОГРН:1047796947857)		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	5674,7	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	5674,7
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 17.06.2005г. N 1010420.

Начальник ТБТИ

Курочкина Н.И.

10.09.2007

Подпись

Исполнитель

Курянская Е.Л.

10.09.2007

Подпись

Руководитель группы по инвентаризации
строений и сооружений
Терлецкая Н.И.



Город Москва, Российская Федерация

Двадцать второе января две тысячи восьмого года
Еремина Анжелика Анатольевна, нотариус города
Москвы, свидетельствую достоверность этой копии с
подлинником документа. В последнем подчисток,
приписок, зачеркнутых слов и иных неоговоренных
исповаления или каких-либо особенностей нет.
Зарегистрировано в реестре за № 21-015
Выдано нотариуму

Handwritten signature



**Договор 2652-А
на услуги по технической эксплуатации коллекторов**

г. Москва

«01» февраля 2017г.

Государственное унитарное предприятие города Москвы по эксплуатации коммуникационных коллекторов «Москоллектор», именуемое в дальнейшем «Предприятие», в лице Генерального директора Я.Г. Ротмистрова, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Монолит», именуемое в дальнейшем «Потребитель», в лице Генерального директора С.В. Орлова, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Предприятие в соответствии с требованиями Регламента выполнения работ по технической эксплуатации городских и внутриквартальных коммуникационных коллекторов в городе Москве, Правил технической эксплуатации городских коммуникационных коллекторов оказывает Потребителю услуги по технической эксплуатации коллекторов и создает условия для осуществления прокладки и эксплуатации Потребителем расположенных в коллекторах инженерных коммуникаций, указанных в Приложении № 1 и дополнительных соглашениях к настоящему договору.

2. Обязанности Предприятия

В соответствии с условиями настоящего договора Предприятие обязуется:

- 2.1. Обеспечивать в коллекторах освещение, вентиляцию, удаление грунтовых и поверхностных вод, контролировать газо-воздушную среду коллектора на наличие метана.
- 2.2. Осуществлять допуск Потребителя и указанных им третьих лиц в коллекторы в соответствии с условиями настоящего договора, установленными Предприятием правилами допуска и иными нормами и правилами.
- 2.3. Осуществлять периодические осмотры инженерных коммуникаций и оборудования Потребителя, сообщать последнему о выявленных неисправностях и требовать их устранения.
- 2.4. Не допускать Потребителя и третьих лиц в коллектор в случае создающего угрозу безопасности людей аварийного состояния конструкций коллектора, расположенных в коллекторе инженерных коммуникаций и оборудования, в том числе не принадлежащих Потребителю.
- 2.5. По письменному запросу Потребителя проводить совместно с Потребителем инвентаризацию коммуникаций с целью уточнения технических параметров коммуникаций, проложенных в коллекторах Предприятия, и с составлением Акта инвентаризации коммуникаций по форме, установленной Предприятием.

3. Обязанности Потребителя

В соответствии с условиями настоящего договора Потребитель обязуется:

- 3.1. Производить за свой счет прокладку, ремонт и эксплуатацию инженерных коммуникаций в местах, предусмотренных проектом, согласованным с Предприятием, в соответствии с требованиями Технических правил на проектирование, строительство и приемку в эксплуатацию городских коллекторов для инженерных коммуникаций в г. Москве и Правил технической эксплуатации городских коммуникационных коллекторов.
- 3.2. Содержать в технически исправном состоянии инженерные коммуникации, указанные в п. 1.1 настоящего договора. При получении от Предприятия информации о выявленных неисправностях и недостатках в содержании коммуникаций немедленно их устранять.

Предприятие _____

Потребитель _____



- 3.3. При выполнении работ в коллекторе обеспечивать сохранность строительных конструкций, смотровых люков, инженерного оборудования коллектора и инженерных коммуникаций, расположенных в коллекторе, в зоне производства работ (строительно-монтажных, ремонтных и др.), в том числе в случае выполнения работ в коллекторе третьими лицами, допуск в коллектор которых произведен по заявкам Потребителя.
- 3.4. Обеспечивать безопасность своего персонала, выполняющего работы в коллекторе, и третьих лиц, допуск в коллектор которых произведен по заявкам Потребителя.
- 3.5. За свой счет застраховать принадлежащие ему инженерные коммуникации и оборудование, расположенные в коллекторе, на случай их повреждения или уничтожения.
- 3.6. Производить приемку инженерных коммуникаций, оборудования от строительно-монтажных организаций, в том числе по результатам прокладки и проведения ремонтно-восстановительных работ, с обязательным участием представителя Предприятия и составлением Акта по форме, установленной Предприятием.
- 3.7. В случае прокладки инженерных коммуникаций силами Потребителя подписывать Акт о выполнении работ по форме, установленной Предприятием.
- 3.8. В случаях, указанных в п.п. 3.6., 3.7. настоящего договора, извещать Предприятие о готовности коммуникаций к приемке не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента окончания работ.
- 3.9. Немедленно поставить в известность Предприятие об аварии либо повреждении инженерных коммуникаций и оборудования Потребителя, других владельцев коммуникаций, имущества Предприятия, находящихся в коллекторе.
- 3.10. Направлять своего полномочного представителя в случае получения от Предприятия сообщения об аварии либо повреждении строительных конструкций, инженерного оборудования коллектора и инженерных коммуникаций, расположенных в коллекторе, в срок, указанный в сообщении, для составления акта о причиненном ущербе и порядке проведения ремонтно-восстановительных работ. При неявке представителя Потребителя акт составляется Предприятием в его отсутствие и является обязательным для Потребителя.
- 3.11. По требованию Предприятия участвовать в проводимой по инициативе Предприятия инвентаризации коммуникаций Потребителя, проложенных в коллекторах.
- 3.12. Направлять надлежащим образом уполномоченного представителя для участия в инвентаризации и составлении Акта обследования коммуникаций по форме Предприятия. Подписанный сторонами в ходе проведения инвентаризации Акт обследования служит основанием для составления Предприятием Акта инвентаризации.
- 3.13. В срок не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента получения Акта инвентаризации коммуникаций, подписанного со стороны Предприятия, подписать Акт инвентаризации и вернуть 1 (один) экземпляр в адрес Предприятия или в тот же срок представить в письменной форме мотивированный отказ от его подписания. В случае не представления Потребителем подписанного Акта или мотивированного отказа Акт инвентаризации считается принятым Потребителем без замечаний и имеет юридическую силу.
- 3.14. Направлять в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней по письменному запросу Предприятия заверенные надлежащим образом копии документов, подтверждающих принадлежность коммуникаций Потребителю или третьим лицам, если Потребитель не является собственником коммуникаций.
- 3.15. Оплачивать услуги Предприятия в порядке и сроки, предусмотренные договором.
- 3.16. Перечислить на расчетный счет Предприятия обеспечительный платеж в соответствии с п. 4.3 настоящего договора.
- 3.17. Сообщать Предприятию о проводимых испытаниях инженерных коммуникаций.
- 3.18. В ходе исполнения настоящего договора в обязательном порядке использовать формы документов, установленные Предприятием и размещенные на официальном сайте Предприятия в сети Интернет.
- 3.19. В случае передачи коммуникаций новому владельцу предоставить Предприятию для утверждения Акт приемки-передачи коммуникаций, составленный по форме, установленной Предприятием, и подписанный Потребителем и новым владельцем, в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента передачи коммуникаций новому владельцу, а также предоставлять по



требованию Предприятия документы, подтверждающие передачу коммуникаций новому владельцу (копии договоров купли-продажи, мены, актов о приеме-передаче объектов основных средств и др.).

3.20. В течение 10 (Десяти) рабочих дней в письменной форме уведомлять Предприятие об изменении списка ответственных лиц по договору, предусмотренного Приложением № 2 к договору.

4. Сумма договора и порядок расчетов

4.1. Размер ежемесячного платежа по договору определяется в соответствии с тарифами, утверждаемыми уполномоченными органами г. Москвы в установленном порядке, и расчетом (Приложение № 1), являющимся неотъемлемой частью договора, и составляет 1649,70 руб. (одна тысяча шестьсот сорок девять) руб. 70 коп., в том числе НДС 18% в размере 251,65 руб. (двести пятьдесят один) руб. 65 коп.

Изменение размера ежемесячного платежа в соответствии с п. 6.3 договора производится с 1-го числа расчетного месяца при заключении сторонами дополнительного соглашения до 15-го числа расчетного месяца включительно; с 1-го числа месяца, следующего за расчетным, при заключении дополнительного соглашения с 16-го числа расчетного месяца.

В случае утверждения уполномоченным органом г. Москвы новых тарифов тарифы подлежат применению для расчета стоимости услуг по настоящему договору с даты введения их в действие, предусмотренной соответствующим нормативным актом. При этом дополнительное соглашение к договору об изменении размера ежемесячного платежа сторонами не подписывается.

4.2. Оплата услуг производится Потребителем в порядке акцепта платежного требования Предприятия. Срок оплаты – до 20 числа расчетного месяца.

Датой исполнения Потребителем обязательства по оплате услуг является дата зачисления денежных средств на расчетный счет Предприятия, указанный в разделе 8 настоящего договора.

В случае неполучения платежного требования от Предприятия Потребитель обязан в срок, указанный в настоящем пункте, осуществить оплату услуг в размере стоимости услуг предыдущего расчетного месяца путем перечисления денежных средств на расчетный счет Предприятия платежным поручением.

4.3. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания сторонами настоящего договора Потребитель обязан перечислить на расчетный счет Предприятия обеспечительный платеж в размере суммы ежемесячного платежа по договору, предусмотренной п. 4.1. Обеспечение исполнения договора должно действовать в течение всего срока действия договора.

В случае изменения тарифов на услуги, оказываемые Предприятием по настоящему договору, или увеличения протяженности учитываемых по договору коммуникаций, влекущих увеличение суммы ежемесячного платежа, Потребитель обязан увеличить обеспечительный платеж до размера вновь установленной суммы ежемесячного платежа путем внесения денежных средств на расчетный счет Предприятия в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента введения в действие измененных тарифов или подписания сторонами дополнительного соглашения к договору об увеличении протяженности коммуникаций.

Денежные средства, перечисленные Потребителем в счет обеспечения исполнения договора, подлежат возврату Предприятием в полном объеме в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента прекращения действия договора за исключением случаев удержания Предприятием денежных средств из предоставленного обеспечения при неисполнении (ненадлежащем исполнении) Потребителем своих обязательств по договору.

Возврат обеспечительного платежа осуществляется перечислением денежных средств на расчетный счет Потребителя, указанный в разделе 8 договора.

В случае удержания Предприятием денежных средств из суммы обеспечительного платежа Потребитель обязан перечислить на расчетный счет Предприятия сумму, равную сумме удержанных денежных средств, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения уведомления Предприятия.

Предприятие _____



Потребитель _____



В случае просрочки перечисления обеспечительного платежа (доплаты суммы обеспечительного платежа) Предприятие вправе предъявить Потребителю требование об уплате неустойки в размере 0,1 % от суммы, подлежащей перечислению, за каждый день просрочки.

4.4. Суммы, полученные в счет оплаты услуг, оказанных Предприятием, а также сумма обеспечительного платежа засчитываются в следующем порядке:

- 1) в погашение задолженности по оплате услуг;
- 2) в погашение неустойки, подлежащей уплате Потребителем в соответствии с условиями настоящего договора;
- 3) в погашение текущего платежа после полного погашения задолженности и неустойки.

4.5. Предприятие ежемесячно не позднее последнего дня расчетного месяца направляет Потребителю (по почте, с курьером или путем выдачи на руки) подписанный со своей стороны Акт об оказанных услугах (в двух экземплярах) и счет-фактуру. Потребитель обязан подписать в течение 5 (пяти) рабочих дней Акт и возвратить 1 (один) экземпляр подписанного Акта Предприятию или в тот же срок представить мотивированный отказ от его подписания. В случае не представления Потребителем подписанного Акта или мотивированного отказа, услуги Предприятия считаются оказанными надлежащим образом и подлежат оплате в соответствии с условиями договора.

4.6. Неиспользование или нахождение в резерве коммуникаций не является основанием для неоплаты услуг Потребителем. В случае неиспользования коммуникаций Потребитель обязан демонтировать их своими силами и за свой счет.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим договором.

5.2. В случае повреждения (уничтожения) инженерных коммуникаций, расположенных в коллекторе, строительных конструкций и инженерного оборудования коллектора или причинения иного ущерба виновная сторона несет административную, уголовную и иную ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим договором.

5.3. В случае повреждения строительных конструкций, инженерного оборудования коллектора и расположенных в нем инженерных коммуникаций по вине Потребителя либо третьих лиц, допущенных в коллектор по заявке Потребителя, Потребитель обязан провести работы по их восстановлению своими силами и за свой счет в срок, указанный потерпевшей стороной.

5.4. В случае уклонения Потребителя от исполнения обязанности по восстановлению поврежденного имущества Предприятие вправе выполнить работы своими силами или привлечь к выполнению работ третьих лиц с возложением на Потребителя обязанности возместить понесенные Предприятием расходы.

5.5. В случае уничтожения строительных конструкций, инженерного оборудования коллектора и расположенных в нем инженерных коммуникаций по вине Потребителя либо третьих лиц, допущенных в коллектор по заявке Потребителя, Потребитель обязан возместить Предприятию, владельцам проложенных инженерных коммуникаций причиненный материальный ущерб в полном объеме.

При определении размера материального ущерба, причиненного уничтожением имущества, Предприятие будет исходить из рыночной стоимости аналогичного имущества.

5.6. В соответствии с Федеральным законом от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» отходы, образовавшиеся в результате деятельности Потребителя и его подрядных организаций, являются собственностью Потребителя.

5.7. За нарушение правил охраны труда и пожарной безопасности Потребитель несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.8. В случае нарушения Потребителем сроков оплаты услуг Предприятия, установленных п.4.2 договора, Предприятие вправе предъявить Потребителю требование об уплате неустойки в размере 0,1 % от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки исполнения

обязательства. Неустойка начисляется со дня, следующего за днем окончания срока оплаты, указанного в п. 4.2 договора.

5.9. В случае предъявления Предприятием в соответствии с настоящим договором требования об уплате неустойки Потребитель обязан уплатить неустойку в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения требования путем перечисления денежных средств на расчетный счет Предприятия, указанный в разделе 8 настоящего договора.

6. Порядок изменения, расторжения и срок действия договора

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания сторонами, действие договора распространяется на правоотношения сторон, возникшие с **01.02.2017 г.**

6.2. До заключения настоящего договора отношения сторон регулировались договором

№ __ от « __ » _____ 20__ г.

6.3. Изменение перечня и протяженности инженерных коммуникаций по настоящему договору возможно в случае прокладки Потребителем новых коммуникаций, приобретения коммуникаций по иным основаниям, передачи Потребителем коммуникаций новому владельцу, демонтажа коммуникаций.

6.4. В случае прокладки/демонтажа инженерных коммуникаций изменения в настоящий договор вносятся путем подписания сторонами дополнительного соглашения на основании заявки Потребителя, акта о выполнении работ по прокладке/демонтажу коммуникаций, составленных по форме, установленной Предприятием.

6.5. В случае передачи коммуникаций новому владельцу изменения в настоящий договор вносятся путем подписания сторонами дополнительного соглашения на основании утвержденного Предприятием Акта приемки-передачи коммуникаций, составленного по форме, установленной Предприятием, и подписанного Потребителем и новым владельцем.

6.6. В случае изменения реквизитов Потребителя, указанных в разделе 8 настоящего договора, Потребитель обязан направить Предприятию письменное уведомление с указанием новых реквизитов в течение 5 (пяти) календарных дней после их изменения. Потребитель несет риск наступления негативных последствий в связи с не направлением указанного уведомления.

6.7. Любое уведомление или иное сообщение, направляемое сторонами друг другу, должно быть совершено в письменной форме. Такое уведомление или сообщение считается направленным надлежащим образом, если оно послано заказным письмом или доставлено лично по адресам места нахождения сторон, указанным в договоре.

6.8. Настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Потребителя в связи с передачей коммуникаций новому владельцу или демонтажем коммуникаций.

В этом случае договор действует до момента утверждения Предприятием представленного Потребителем Акта приемки-передачи коммуникаций новому владельцу, подписанного Потребителем и новым владельцем, или Акта о выполнении работ по демонтажу коммуникаций, составленных по форме, установленной Предприятием.

6.9. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Предприятия при неоплате Потребителем оказанных Предприятием услуг в течение 3 (трех) расчетных месяцев.

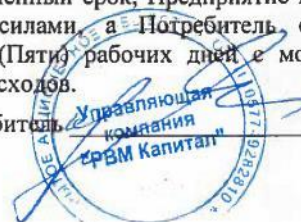
При получении уведомления Предприятия о расторжении договора в одностороннем порядке Потребитель обязан в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента получения уведомления демонтировать коммуникации и представить Предприятию подписанный со своей стороны Акт о выполнении работ по демонтажу коммуникаций, составленный по форме, установленной Предприятием.

Если демонтаж не будет произведен Потребителем и Акт о выполнении работ по демонтажу коммуникаций не будет предоставлен Предприятию в установленный срок, Предприятие вправе произвести демонтаж (отсечение) коммуникаций своими силами, а Потребитель обязан возместить Предприятию понесенные расходы в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения требования Предприятия о возмещении указанных расходов.

Предприятие



Потребитель



В этом случае договор действует до момента демонтажа (отсечения) Предприятием коммуникаций Потребителя, о чем Предприятием составляется односторонний Акт.

В случае отсечения коммуникаций с даты составления Предприятием Акта о выполнении работ по отсечению коммуникаций коммуникации считаются принятыми Предприятием на ответственное хранение. Размер ежемесячного вознаграждения Предприятия за услуги по ответственному хранению коммуникаций составляет 1 (один) рубль 00 копеек, в том числе НДС – 18%, за 1 п.м. коммуникаций.

Ежемесячно не позднее 10 числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг по ответственному хранению, Потребитель обязан получить первичные документы (Акт об оказании услуг, счет-фактуру, счет на оплату) по услугам ответственного хранения отсеченных коммуникаций по адресу Предприятия, указанному в разделе 8 настоящего договора.

Потребитель обязан подписать в течение 5 (пяти) рабочих дней Акт и возвратить 1 (один) экземпляр подписанного Акта Предприятию или представить мотивированный отказ от его подписания. В случае не представления Потребителем подписанного Акта или мотивированного отказа, услуги Предприятия по ответственному хранению отсеченных коммуникаций считаются оказанными надлежащим образом и подлежат оплате в соответствии с условиями договора.

Передача отсеченных коммуникаций Потребителю производится по акту приема – передачи, подписываемому уполномоченными представителями сторон, при условии полного погашения Потребителем задолженности за услуги по технической эксплуатации коллекторов и полного возмещения Предприятию понесенных в связи с отсечением коммуникаций расходов, включая стоимость услуг Предприятия по ответственному хранению коммуникаций.

6.10. При неоплате оказанных Предприятием услуг в течение 3 (трёх) расчетных месяцев Потребителем, установить место нахождения которого не представляется возможным (отсутствующий должник), настоящий договор прекращает свое действие с даты подписания Потребителем и эксплуатирующей организацией Акта о приеме-передаче объектов основных средств либо с даты составления Предприятием и эксплуатирующей организацией Акта обследования (инвентаризации) коммуникаций Потребителя.

7. Дополнительные условия

7.1. Допуск строительно-монтажных организаций в коллекторы по заявке Потребителя производится при условии заключения между Предприятием и строительно-монтажной организацией договора на сохранность строительных конструкций коллекторов и расположенных в них инженерных коммуникаций.

7.2. Допуск Потребителя и указанных им третьих лиц в коллекторы осуществляется при наличии надлежащим образом оформленной документации на допуск, при отсутствии задолженности у Потребителя по оплате услуг Предприятия и при надлежащем исполнении Потребителем других обязанностей, предусмотренных разделом 3 настоящего договора.

В случае необходимости выполнения аварийно-восстановительных работ на коммуникациях Потребителя и в случае необходимости демонтажа коммуникаций Потребителем при получении уведомления Предприятия о расторжении договора в одностороннем порядке (п. 6.9 договора) допуск Потребителя и указанных им третьих лиц в коллекторы производится независимо от наличия задолженности у Потребителя по оплате услуг Предприятия.

Выдача Потребителю либо указанным им третьим лицам ордеров (разрешений) на выполнение строительно-монтажных работ по прокладке инженерных коммуникаций в коллекторе осуществляется при отсутствии задолженности у Потребителя по оплате услуг Предприятия и при условии поступления на расчетный счет Предприятия полной суммы обеспечительного платежа, предусмотренного п.4.3 настоящего договора.

7.3. В случае возникновения спора о причинах аварии либо иного повреждения (уничтожения) инженерных коммуникаций, расположенных в коллекторе, или строительных конструкций и инженерного оборудования коллектора, размере причиненного материального ущерба заинтересованная сторона проводит экспертизу с привлечением независимой экспертной организации и в случае необходимости с участием представителей уполномоченных государственных органов.

7.4. Ни одна из сторон по настоящему договору не имеет права на получение с другой стороны предусмотренных статьей 317.1 Гражданского кодекса РФ процентов на сумму долга за период пользования денежными средствами. На сумму обеспечительного платежа (п. 4.3 настоящего договора) проценты, установленные статьей 317.1 Гражданского кодекса РФ, не начисляются.

7.5. В случае возникновения любых споров, связанных с исполнением настоящего Договора или иным образом вытекающих из настоящего Договора, стороны предпринимают усилия для их урегулирования во внесудебном порядке.

Спор, не урегулированный сторонами во внесудебном порядке, передается на разрешение Арбитражного суда города Москвы заинтересованной стороной по истечении 15 (пятнадцати) календарных дней со дня направления письменной претензии (требования).

7.6. Разногласия, возникшие при заключении настоящего договора, передаются на рассмотрение Арбитражного суда города Москвы заинтересованной стороной, в течение 20 (двадцати) календарных дней со дня получения от другой стороны протокола разногласий. Условия договора, по которым у сторон имелись разногласия при его заключении, определяются в соответствии с решением суда.

7.7. Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

7.8. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- Приложение № 1 «Расчет суммы оплаты»;
- Приложение № 2 «Список ответственных лиц по договору».

8. Адреса и реквизиты сторон

Предприятие:

ГУП «Москоллектор»
129090, г. Москва, 1-й Коптевский пер.,
д. 14/16, стр. 4
Тел.: 8 (495) 222-22-01
Р/с 40602810938090102349
Наименование банка ПАО СБЕРБАНК
г. Москва
К/с 30101810400000000225
БИК 044525225
ИНН 7708000882
КПП 774850001

Потребитель:

ЗАО УК «РВМ Капитал»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Монолит»
105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9
Тел.: 8 (495) 660-70-30
Р/с 40701810996430000061
ПАО РОСБАНК
К/с 30101810000000000256
БИК 044525256
ИНН 7722563196
КПП 770901001

Генеральный директор



Я.Г. Ротмистров

Сл. РАССЛЕДОВАТЕЛЯ ДИРЕКТОРА
ИЗЧ. ЗИДЕЛА РЕАЛИЗАЦИИ УСЛУГ
УПРАВЛЕНИЯ ПО РАБОТЕ С ПОТРЕБИТЕЛЯМИ
Н.А. ПЛОТНИКОВА ДОВ. 04-01-02-08/3935-Д
ОТ 20.05.2016

Генеральный директор



С.В. Орлов



ГУП «ВОСКРЕСЕНСКИЙ РАЙОН»
УПРАВЛЕНИЕ ПО РАБОТЕ С ПОТРЕБИТЕЛЯМИ
ОТДЕЛ РЕАЛИЗАЦИИ УСЛУГ
Т. 8 (499) 222-22-01 Н. И. СОВЕТНИКОВА
ДОБ. 2406
ДАТА _____ Подпись *С*

Приложение 1
к договору № 2652-А от 01.02.2017 г.

РАСЧЕТ СУММЫ ОПЛАТЫ
за услуги по эксплуатации коллекторов

1. Перечень и характеристики инженерных коммуникаций:

№ ТУ, дата	РЭК	Наименование коллектора	Пикетаж	Полка /место	Вид коммуникации	№ кабеля, № АТС, либо направление в случае ОК	Протяженность, м	Ордер №, Дата
1	2	3	4	5	6	7	8	9
	РЭК-1	Чеховский	10 - 11	/	Теплосеть (трасса в две нитки) d= 300 мм 2d=300		11	

2. Расчет размера ежемесячного платежа по договору:

№ п/п	Вид коммуникации	Протяженность (Количество), м (шт)	Тариф за км/год (шт/год) руб.	Сумма за услуги по настоящему договору руб./мес.	НДС 18% руб.	Сумма за услуги по договору с учетом НДС руб./мес.
1	2	3	4	5	6	7
1	Теплосеть (трасса в две нитки) d= 300 мм	11.00	1525140.00	1398.05	251.65	1649.70

3. Размер ежемесячного платежа по Договору составляет 1398.05 руб., кроме того НДС 18% - 251.65 руб., всего 1649.70 руб.

4. Настоящий Расчет вступает в силу с 01.02.2017 г. и действует до момента изменения протяженности коммуникаций, что оформляется дополнительным соглашением к договору.

5. В случае утверждения уполномоченным органом г. Москвы новых тарифов, тарифы подлежат применению для расчета стоимости услуг по договору с даты введения их в действие, предусмотренной соответствующим нормативным актом.

6. Настоящий Расчет является неотъемлемой частью договора № 2652-А от 01.02.2017 г., составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр – Потребителю, другой экземпляр – Предприятию.

ПРЕДПРИЯТИЕ:

ГУП «Москоллектор»

Генеральный директор



Я.Г. Ротмистров

ЗА ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА
НАЧ. ОТДЕЛА РЕАЛИЗАЦИИ УСЛУГ
УПРАВЛЕНИЯ ПО РАБОТЕ С ПОТРЕБИТЕЛЯМИ
Н. А. ПЛОТНИКОВА ДОВ. 04-01-02-08/3935-Д
ОТ 20.05.2016

ПОТРЕБИТЕЛЬ:

ЗАО УК «РВМ Капитал»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Монолит»

Генеральный директор



С.В. Орлов

ГУП «МОСКОВСКИЙ ТЕКТОР»
УПРАВЛЕНИЕ ПО РАБОТЕ С ПОТРЕБИТЕЛЯМИ
ОТДЕЛ РЕАЛИЗАЦИИ УСЛУГ
Т. 8(499)222-22-01 Н. И. СОВЕТНИКОВА
ДОБ. 2406
ДАТА _____ Подпись 

Приложение № 2
к Договору № 2652-А от 01.02.2017 г.

Список ответственных лиц по Договору

Представители Потребителя, ответственные за:

- организацию и проведение от имени Потребителя инвентаризации коммуникаций;
- подписание Актов инвентаризации коммуникаций и Актов обследования коммуникаций

№ п/п	ФИО ответственного лица	Должность	Контактный номер телефона	Адрес электронной почты
1	Немировский С.В.	Управляющий объектом	8-916-530-7000	nemirovski@rvmcapital.ru
2	Комаров В.А.	Инженер	8-916-229-32-34	komarov@rvmcapital.ru
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

Урегулирование вопросов организации и проведения инвентаризации коммуникаций со стороны ГУП «Москоллектор» производится по телефону: 8 (499) 222-22-01.

Потребитель:

ЗАО УК «РВМ Капитал»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Монолит»

Генеральный директор


С.В. Орлов



Согласие
специализированного
депозитария получено
Дата
13.03.2017
Ответственный
сотрудник
ДВУО Евгений

ГУП «МОСКВЭКТОР»
УПРАВЛЕНИЕ РАБОТЫ С ПОТРЕБИТЕЛЯМИ
ОТДЕЛ РЕАЛИЗАЦИИ УСЛУГ

Т. 8 (499) 222-22-01 Н. И. СОВЕТНИКОВА
ДОБ. 2406

ДАТА

Подпись

CF

ЗПИФ недвижимости "Монолит"			
№	Должность	ФИО	Подпись
1	Менеджер депозитария	Кашин В. В.	<i>[Signature]</i>
2	Руководитель по направлению	Королев В. В.	<i>[Signature]</i>
3	Специальный директор	Королев В. В.	<i>[Signature]</i>
4	Главный бухгалтер/бухгалтер	Королев В. В.	<i>[Signature]</i>
5	Организационный контроль	Королев В. В.	<i>[Signature]</i>
6	Контролер	Шевченко	<i>[Signature]</i>

ЗА ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА УЧЕТА КОММУНИКАЦИЙ
И СИСТЕМ КАЧЕСТВА ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ УСЛУГ
И. С. Черепанов
по дов. №04-01-03-08/280-д от 17.01.2017

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ГУП «Москоллектор»

Я.Г.Ротмистров

« 01 ФЕВ 2017 » 201 г.

Акт № 69/3
приемки-передачи трубопроводов т/сети, ГВС, ХВС

01 ФЕВ 2017

« » 201 г.

г. Москва

Комиссия в составе представителей:

1. ГУП «Москоллектор» Начальник РЭК – 1 Арьков И.В.
2. Передающей стороны ООО «Бекар – Эксплуатация» Генеральный директор Сорокин А. В.
3. Принимающей стороны ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Монолит» Генеральный директор Орлов С.В.

составила настоящий акт о том, что трубопроводы, проложенные в коллекторах ГУП «Москоллектор» по ордеру № _____ от « _____ » 20 ____ г., переданы ООО «Бекар – Эксплуатация» (договор на услуги по технической эксплуатации коллекторов № 2516-А от «07» сентября 2015 г.) и приняты ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Монолит» (договор на услуги по технической эксплуатации коллекторов № _____ от « _____ » 201 ____ г.), в том числе:

№ №	Наименование коллектора	Место прокладки (ПК...ПК)	Диаметр трубопровода	Общая протяженность, п.м.	Год прокладки	Примечание
1	2	3	4	5	6	7
	Чеховский	10 - 11	Теплосеть (трасса в две нитки) d = 300 мм, 2d = 300 мм	11	2002	

Настоящий Акт является основанием для заключения договора на услуги по технической эксплуатации коллекторов (дополнительного соглашения к договору на услуги по технической эксплуатации коллекторов) между ГУП «Москоллектор» и сторонами, участвующими в приемке-передаче трубопроводов.

С даты подписания настоящего Акта, при условии утверждения его ГУП «Москоллектор» ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Монолит» несет обязанность по оплате услуг по технической эксплуатации коллекторов, оказываемых ГУП «Москоллектор» в отношении переданных коммуникаций.

Настоящий Акт составлен в 6 (шести) экземплярах и является неотъемлемой частью договора на услуги по технической эксплуатации коллекторов № 2516-А от «07» сентября 2015 г. и договора на услуги по технической эксплуатации коллекторов № _____ от « _____ » 20 ____ г.

Подписи:
От ГУП «Москоллектор»

(должность, штамп района)

От Передающей стороны
Генеральный директор

(должность, печать)

От Принимающей стороны
Генеральный директор

(должность, печать)



(расшифровка подписи)

Сорокин А.В.

(расшифровка подписи)

Орлов С.В.

(расшифровка подписи)

Юридический и фактический адрес Принимающей стороны, телефон: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9.

Телефон: +7 495 660 70 30, факс: +7 495 660 70 32

Банковские реквизиты ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Монолит»:

ИНН 7722563196 КПП 770901001

Расчетный счет: 407 018 109 964 300 000 61 в Банке РОСБАНК (Публичное акционерное общество)

ИНН Банка 7730060164, КПП Банка 775002001

Корреспондентский счет: 301 018 100 000 000 002 56

БИК Банка 044525256, ОКПО Банка 74466754

И.И.И.
И.И.И. (подпись)
И.И.И. (подпись)

ГУП «МОСКОЛЛЕКТОР»
УПРАВЛЕНИЕ ПО РАБОТЕ С ПОТРЕБИТЕЛЯМИ
ОТДЕЛ РЕАЛИЗАЦИИ УСЛУГ

Т. 8 (499) 222-22-01 П. И. СОВЕТНИКОВА
ДОБ. 2406

ДАТА

Подпись

(подпись)

Зак. РВМ Капитал

**Дополнительное соглашение к договору от 01.02.2017 № 2652-А
на услуги по технической эксплуатации коллекторов**

г. Москва

«26» сентября 2018 г.

Государственное унитарное предприятие города Москвы по эксплуатации коммуникационных коллекторов «Москоллектор» (ГУП «Москоллектор»), именуемое в дальнейшем «Предприятие», в лице Генерального директора Ротмистрова Я.Г., действующего на основании Устава, с одной стороны, и ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Монолит», именуемое в дальнейшем «Потребитель», в лице Управляющего директора Блинова Ф.Л., действующего на основании действующего на основании доверенности от 27 ноября 2015 года, удостоверенной Власовой Л.А., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Семеновой А.Н., зарегистрированной в реестре за номером - 6-5405, с другой стороны, именуемые при совместном упоминании «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – «Дополнительное соглашение») к договору от 01.02.2017 № 2652-А на услуги по технической эксплуатации коллекторов (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с установлением нового порядка регулирования тарифов на услуги ГУП «Москоллектор» по технической эксплуатации коммуникационных коллекторов в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 29.09.2009 № 1030-ПП «О регулировании цен (тарифов) в городе Москве» Стороны согласовали внесение в Договор следующих изменений:

1.1 Пункт 4.1 Договора изложить в следующей редакции:

«4.1. Размер ежемесячного платежа по Договору определяется в соответствии с тарифами, утвержденными Предприятием по согласованию с органами государственной власти города Москвы в порядке, установленном постановлением Правительства Москвы от 29.09.2009 № 1030-ПП «О регулировании цен (тарифов) в городе Москве», и с 01.01.2018 согласно расчету (Приложение № 1), являющемуся неотъемлемой частью Договора, составляет 1 441,31 руб. (Одна тысяча четыреста сорок один рубль тридцать одна копейка), кроме того НДС 18% в размере 259,44 руб. (Двести пятьдесят девять рублей сорок четыре копейки).

Всего: 1 700,75 руб. (Одна тысяча семьсот рублей семьдесят пять копеек).

Изменение размера ежемесячного платежа, связанное с изменением протяженности коммуникаций, учтенных по Договору, производится с 1-го числа расчетного месяца при заключении Сторонами дополнительного соглашения до 15-го числа расчетного месяца включительно; с 1-го числа месяца, следующего за расчетным, при заключении дополнительного соглашения с 16-го числа расчетного месяца.

В случае утверждения Предприятием по согласованию с органами государственной власти города Москвы в порядке, установленном постановлением Правительства Москвы от 29.09.2009 № 1030-ПП «О регулировании цен (тарифов) в городе Москве», новых тарифов, тарифы подлежат применению для расчета стоимости услуг по настоящему Договору с даты введения их в действие Предприятием. При этом дополнительное соглашение к договору об изменении размера ежемесячного платежа Сторонами не подписывается.

Надлежащим уведомлением Потребителя об изменении тарифов является размещение соответствующей информации на официальном сайте Предприятия в сети Интернет по адресу: www.moscollector.ru и направление уведомления в адрес Потребителя.»

т.п.

1.2. Приложение № 1 к Договору – Расчет суммы оплаты за услуги по технической эксплуатации коллекторов изложить в новой редакции согласно приложению к настоящему Дополнительному соглашению.

2. Действие настоящего Дополнительного соглашения распространяется на правоотношения Сторон, возникшие с **01.01.2018**.

3. В остальном, не предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора.

4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора.

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

6. Неотъемлемой частью настоящего Дополнительного соглашения является следующее приложение:

Приложение № 1 к Договору от 01.02.2017 № 2652-А на услуги по технической эксплуатации коллекторов – Расчет суммы оплаты за услуги по технической эксплуатации коллекторов.

ПРЕДПРИЯТИЕ:

ГУП «Москоллектор»

Генеральный директор



/Я.Г. Ротмистров/

ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА
ОТДЕЛА РЕАЛИЗАЦИИ УСЛУГ
УПРАВЛЕНИЯ ПО РАБОТЕ С ПОТРЕБИТЕЛЯМИ
И.А. ПОДСТНИКОВА ПО ДОВ. 04-01-02-08/3930-Д
ОТ 30.05.2017

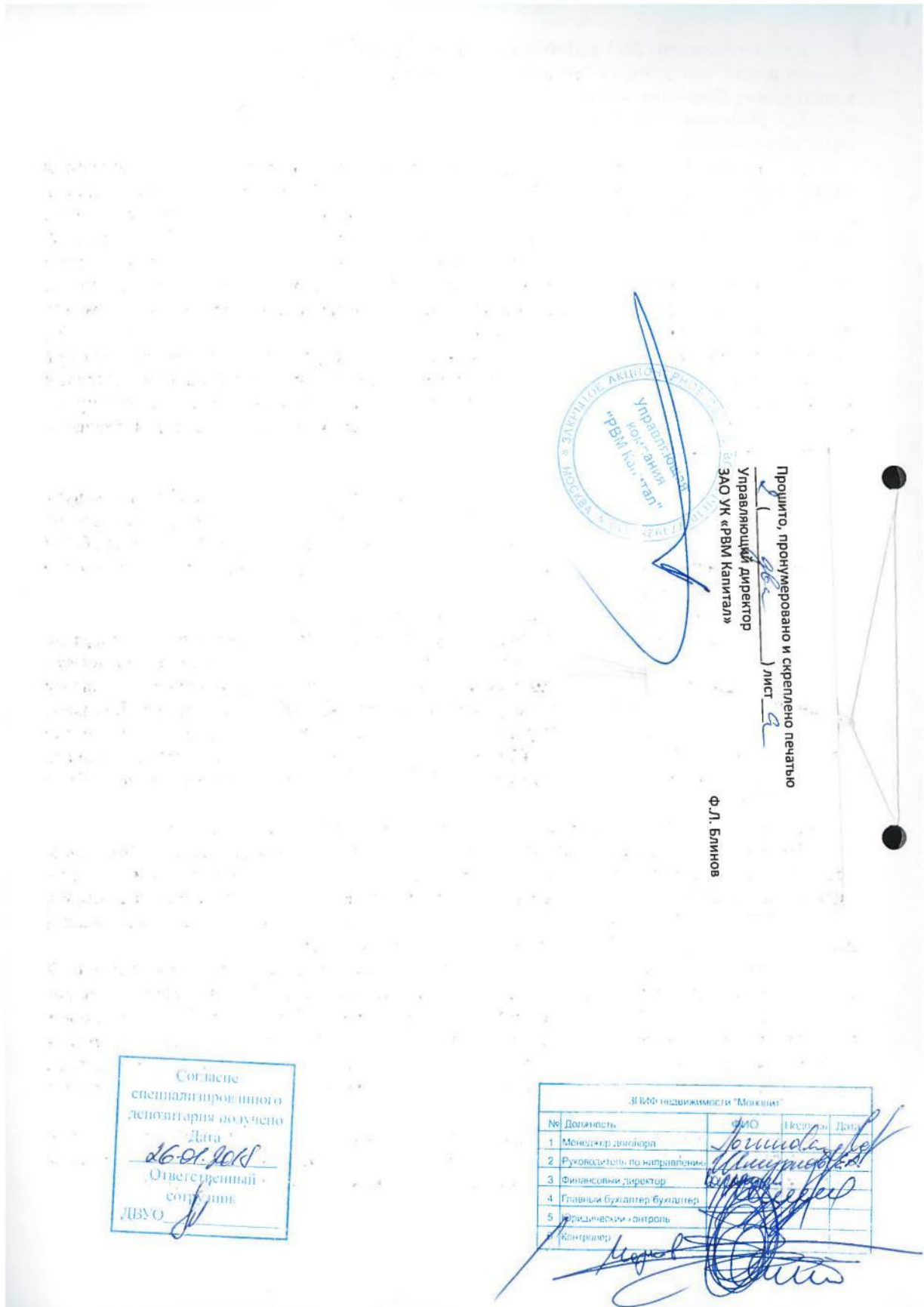
ПОТРЕБИТЕЛЬ:

ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Монолит»

Управляющий директор



/Ф.Л. Блинов/



Прочито, пронумеровано и скреплено печатью
Управляющий директор
ЗАО УК «РВМ Капитал»

Ф.Л. Блинов

Согласие
специализированного
депозитария получено
Дата
26.09.2018
Ответственный
сотрудник
ДВУО

ЗПИФ недвижимости "Монолит"			
№	Должность	ФИО	Дата
1	Менеджер депозитария	Григорьев	
2	Руководитель по направлению	Сидорова	
3	Финансовый директор	Сидорова	
4	Главный бухгалтер/бухгалтер	Сидорова	
5	Юридический контроль	Сидорова	
	Контролер	Сидорова	

«01» июня 2018 года

ДОГОВОР АРЕНДЫ

между

ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Монолит»

и

АО «Национальный капитал»

СОДЕРЖАНИЕ

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	3
2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.....	4
3. ОБЪЕКТ АРЕНДЫ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ АРЕНДУЕМОГО ПОМЕЩЕНИЯ.....	4
4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПЛАТЕЖИ.....	4
5. СРОК АРЕНДЫ.....	5
6. ПЕРЕДАЧА И ВОЗВРАТ АРЕНДУЕМОГО ПОМЕЩЕНИЯ	6
7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	7
8. ИЗМЕНЕНИЯ АРЕНДУЕМОГО ПОМЕЩЕНИЯ.....	11
9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН	12
10. ПЕРЕДАЧА, СУБАРЕНДА И ОБРЕМЕНЕНИЕ.....	13
11. МОМЕНТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ И РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА	14
12. РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА.....	15
13. СТРАХОВАНИЕ	16
14. ФОРС-МАЖОР.....	16
15. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ	17
16. ПРИМЕНИМОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ	18
17. АДРЕСА ДЛЯ КОРРЕСПОНДЕНЦИИ И ПОРЯДОК ОБМЕНА ИНФОРМАЦИЕЙ СТОРОНАМИ 18	
18. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	19
19. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН	20
20. ПОДПИСИ СТОРОН	20

Настоящий договор аренды (далее – «Договор») заключен в городе Москва, «01» июня 2018 года, между

Закрытым акционерным обществом Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Монолит», зарегистрированным по законодательству Российской Федерации, имеющим место нахождения по адресу: Российская Федерация, 105064, город Москва, улица Земляной Вал, дом 9, этаж 8, помещение I, комнаты 1, 3-7, зарегистрированным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 29 ноября 2005 года за Основным Государственным Регистрационным Номером (ОГРН) 1057749282810, ИНН 7722563196, КПП 770901001, именуемым в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Орлова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Монолит», зарегистрированных ФСФР России 24.11.2005г. за № 0426-78989377, с изменениями и дополнениями, зарегистрированными ФСФР России в установленном порядке, с одной стороны и

Акционерным обществом «Национальный капитал», зарегистрированным по законодательству Российской Федерации, имеющим место нахождения по адресу: Российская Федерация, город Москва, ул. Маши Порываевой, дом 34, помещение II офис 12.33, зарегистрированным за Основным Государственным Регистрационным Номером (ОГРН) 1067746970884, ИНН 7708607451, КПП 770801001, именуемым в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Гудкова Павла Евгеньевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемыми «Стороны», а в отдельности - «Сторона».

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Если иное не следует из контекста, термины, употребленные в Договоре с заглавной буквы, имеют следующие значения:

«**Акт приема-передачи**» означает документ, подписываемый **Сторонами** при передаче **Арендуемого Помещения** по **Договору** от **Арендодателя** **Арендатору**, а также документ, подписываемый **Сторонами** при возврате **Арендуемого Помещения** **Арендатором** **Арендодателю**.

«**Арендная плата**» означает плату за владение и пользование **Арендуемым Помещением**, подлежащую уплате **Арендатором** **Арендодателю** по **Договору**.

«**Арендуемое Помещение**» означает нежилые помещения, расположенные в **Здании**, общей площадью 5 674,7 кв.м., передаваемые **Арендодателем** во временное владение и пользование **Арендатору** по **Договору**. План расположения, площадь **Арендуемого Помещения** в **Здании** приведены в **Приложении № 1 к Договору**.

«**Дата начала Срока аренды**» означает дату подписания **Сторонами** **Акта приема-передачи** при передаче **Арендуемого Помещения** по **Договору** от **Арендодателя** **Арендатору**, которая является первым днем **Срока аренды**.

«**Дата окончания Срока аренды**» означает дату подписания **Сторонами** **Акта приема-передачи** при передаче (возврате) **Арендуемого Помещения** по **Договору** от **Арендатора** **Арендодателю** по истечении **Срока аренды**, которая является последним днем **Срока аренды**.

«**Здание**» означает административное здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д.10.

«**Изменение Арендуемого Помещения**» означает любые изменения, явившиеся следствием проведения отделочных работ, ремонтных работ, иных улучшений, которые **Арендатор** произвел в **Арендуемом помещении** и которые не могут быть отделены без вреда **Арендуемому помещению**. Таковыми в частности являются: изменение элементов интерьера

поверхности стен, пола и потолка, установка дополнительных перегородок, замена потолков, системы отопления, вентиляции и кондиционирования, кабелей, проводка дополнительных телефонных линий и интернета.

«Рабочий день» означает календарный день года, не являющийся выходным или праздничным днем в соответствии с законодательством РФ.

«Срок аренды» означает срок аренды **Арендуемого Помещения по Договору**, указанный в пункте 5.1 Договора.

«Технические помещения подвала» означает нежилые помещения, расположенные в подвале Здания № 1,3,4,7,10, передаваемые **Арендодателем** во временное владение и пользование **Арендатору по Договору**.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В порядке и на условиях, определяемых **Договором**, **Арендодатель** обязуется предоставить **Арендатору** за плату, а **Арендатор** обязуется принять у **Арендодателя** во временное владение и пользование **Арендуемое Помещение**, расположенное в **Здании** по адресу: г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 10, для его использования в офисных целях.

2.2. Общая площадь **Арендуемого Помещения** составляет 5 674,7 (Пять тысяч шестьсот семьдесят четыре целых семь десятых) кв.м.

3. ОБЪЕКТ АРЕНДЫ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ АРЕНДУЕМОГО ПОМЕЩЕНИЯ

3.1. Право собственности на **Арендуемое Помещение** принадлежит владельцам инвестиционных паев **Закрытого паевого инвестиционного фонда** недвижимости «Монолит» под управлением ЗАО УК «РВМ Капитал» и подтверждается свидетельством о государственной регистрации права общей долевой собственности, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве от 26 марта 2008 г. 77АЖ 438573, запись о регистрации № 77-77-11/095/2007-402, свидетельством о государственной регистрации права общей долевой собственности, выданным управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве от 31 марта 2015 г. 77-АС 055093, запись о регистрации № 77-77/011-77/011/004/2015-51/2, свидетельством о государственной регистрации права общей долевой собственности, выданным управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве от 31 марта 2015 г. 77-АС 055094, запись о регистрации № 77-77/011-77/011/004/2015-47/2.

3.2. **Арендодатель** гарантирует, что **Арендуемое Помещение** не заложено, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, не относится к объектам культурного наследия, не является предметом договора аренды с третьими лицами, какие-либо иные обременения и/или ограничения для их использования **Арендатором** в целях, установленных **Договором** и в соответствии с его условиями, отсутствуют.

3.3. **Арендатор** обязан соблюдать требования **Договора** и законодательства Российской Федерации по вопросам, касающимся владения и пользования **Арендуемым Помещением** и осуществляемой **Арендатором** деятельности, в том числе, среди прочего, все указания органов пожарного надзора и санитарно-эпидемиологического контроля.

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПЛАТЕЖИ

4.1. **Арендная плата** представляет собой фиксированный размер платы за владение и пользование **Арендуемым Помещением**, включающий в себя оплату расходов **Арендодателя**, связанных с:

- потребленными в **Арендуемом помещении** коммунальными услугами (в том числе, но не ограничиваясь: электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, а также услугами по водоотведению и приему сточных вод),

- эксплуатацией, управлением и содержанием **Арендуемого помещения** и **Здания** со всеми его конструктивными элементами (в т.ч., но, не ограничиваясь: вывоз твердых коммунальных отходов, комплексная уборка мест общего пользования и прилегающей к **Зданию** территории (за исключением уборки площади, занимаемой сотрудниками **Арендатора**), обслуживание инженерных и пожарных систем, расходы на очистку кровли **Здания**, надлежащее содержание внешних поверхностей **Здания** и т.д.), за исключением услуг по охране **Арендуемого помещения** и **Здания** в целом.

4.2. Размер **Арендной платы** составит:

4.2.1. В период с **Даты начала Срока аренды** до **Даты окончания Срока аренды**, размер **арендной платы** за 1 квадратный метр **Арендуемого помещения** в год составляет 32 906 (тридцать две тысячи девятьсот шесть) рублей 18 копеек, включая НДС (18%) в размере 5 019 (пять тысяч девятнадцать) рублей 59 копеек, включая операционные расходы в размере 4 586 (четыре тысячи пятьсот восемьдесят шесть) рублей 09 копеек.

Размер **Арендной платы** за полный календарный месяц составляет 15 561 058 (пятнадцать миллионов пятьсот шестьдесят одна тысяча пятьдесят восемь) рублей 30 копеек, включая НДС 18%, включая операционные расходы в размере 2 168 723 (два миллиона сто шестьдесят восемь тысяч семьсот двадцать три) рублей 74 копейки

4.3. Начиная со второго года **Срока Аренды**, **Арендная плата**, указанная в п.4.2.1. **Договора**, может быть проиндексирована по письменному согласованию **Сторон**. Уровень индексации **Арендной платы** определяется в соответствии с индексом потребительских цен, опубликованным в соответствующем периоде **Федеральной службой государственной статистики** на официальном сайте www.gks.ru в сети Интернет.

4.4. Изменение размера **Арендной платы** по сравнению с указанным в п. 4.2 **Договора** осуществляется посредством подписания дополнительного соглашения к **Договору**.

4.5. **Арендодатель** ежемесячно, в срок до 5 (Пятого) числа месяца аренды, подлежащего оплате, представляет **Арендатору** счет в рублях, на оплату **Арендной платы**.

4.6. **Арендатор** уплачивает сумму **Арендной платы** ежемесячно, путем перечисления денежных средств с учетом НДС, на расчетный счет **Арендодателя**, в течение 10 (Десяти) **Рабочих дней** с даты получения счета от **Арендодателя** на оплату **Арендной платы**.

4.7. **Арендодатель** в течение 5 (Пяти) рабочих дней после окончания каждого месяца, в течение которого осуществлялась аренда **Арендуемого помещения** (отчетного месяца), предоставляет **Арендатору** Акт и счет-фактуру, оформленные в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.8. Размер **Арендной платы** за неполный календарный месяц рассчитывается как размер **Арендной платы** за полный календарный месяц, умноженный на отношение количества дней аренды к общему количеству календарных дней данного месяца.

4.9. Обязательство **Арендатора** по оплате **Арендной платы** и НДС считается исполненным с момента зачисления всей подлежащей уплате **Арендодателю** суммы и НДС на корреспондентский счет банка, обслуживающего **Арендодателя**. Если в счете **Арендодателя**, направленном **Арендатору**, указываются платежные реквизиты, отличные от указанных в **Договоре**, **Арендатор** производит платежи по платежным реквизитам, указанным в счете **Арендодателя**. Все банковские сборы и комиссии в связи с платежами по **Договору** уплачиваются **Стороной**, перечисляющей денежные средства.

4.9. К отношениям **Сторон** по **Договору** не применяется п. 1 ст. 317.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

5. СРОК АРЕНДЫ

5.1. Срок аренды начинается в Дату начала Срока аренды и заканчивается 29 февраля 2020 года.

5.2. По истечении Срока аренды, Арендатор имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды Арендуемого Помещения на новый срок.

6. ПЕРЕДАЧА И ВОЗВРАТ АРЕНДУЕМОГО ПОМЕЩЕНИЯ

6.1. Арендодатель обязан передать, а Арендатор обязан принять Арендуемое Помещение по Акту приема-передачи в срок не позднее «01» июня 2018 года.

6.2. Арендуемое Помещение считается переданным Арендодателем и принятым Арендатором в момент подписания уполномоченными представителями Сторон Акта приема-передачи. В Акте приема-передачи Стороны указывают состояние Арендуемого Помещения на момент его передачи Арендатору. Ненадлежащее состояние Арендуемого Помещения может являться, по усмотрению Арендатора, основанием для отказа Арендатора в подписании Акта приема-передачи. В случае если Арендатор безосновательно отказывается принимать Арендуемое Помещение по Акту приема-передачи, Арендодатель, по истечении 10 (Десяти) Рабочих дней с момента получения Арендатором уведомления о готовности передачи Арендуемого Помещения, имеет право: отказать от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке, путем направления Арендатору уведомления об отказе от исполнения Договора, с даты, указанной в уведомлении.

6.3. По истечении Срока аренды или при досрочном расторжении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Арендуемое Помещение по Акту приема-передачи при соблюдении каждого из требований, предусмотренных п. 6.4. Договора.

6.4. Арендуемое Помещение должно быть передано (возвращено) Арендатором Арендодателю:

- 1) в Дату окончания Срока аренды или не позднее даты расторжения Договора в случае досрочного расторжения Договора;
- 2) свободным от имущества, принадлежащего Арендатору и/или третьим лицам;
- 3) в чистом состоянии, очищенными от всех загрязнений, возникших по вине Арендатора, а также от строительного и/или бытового мусора.

6.5. В случае возврата Арендуемого Помещения Стороны производят предварительный осмотр Арендуемого Помещения и составляют акт осмотра Арендуемого Помещения не позднее, чем за 15 (Пятнадцать) календарных дней до окончания Срока аренды либо до даты досрочного прекращения Договора в случае досрочного расторжения Договора. Если при осмотре Арендуемого Помещения будет обнаружено ухудшение (за исключением нормального износа) состояния Арендуемого Помещения по сравнению с состоянием, указанным в Акте приема-передачи от Арендодателя Арендатору, Стороны в акте осмотра определяют перечень работ Арендатора, которые необходимо выполнить в Арендуемом Помещении, до его возврата Арендодателю. В акте осмотра может, в случае достижения соглашения между Сторонами, указываться стоимость и сроки выполнения работ Арендатором.

6.6. Невыполнение или ненадлежащее выполнение Арендатором работ, указанных в акте осмотра Арендуемого Помещения, может являться основанием для отказа Арендодателя в подписании Акта приема-передачи.

6.7. В случае нарушения срока и качества выполнения работ Арендатором, указанных в акте осмотра Арендуемого Помещения, Арендодатель имеет право принять Арендуемое Помещение у Арендатора по Акту приема-передачи и потребовать от Арендатора уплаты стоимости работ или их части, указанных в акте осмотра Арендуемого Помещения, а Арендатор обязан оплатить стоимость таких работ в течение 15 (Пятнадцать) Рабочих дней с даты получения требования об оплате от Арендодателя – при условии, что заявленная Арендатором стоимость не будет превышать среднерыночную стоимость выполнения

аналогичных работ на территории г. Москвы (по состоянию на момент предъявления Арендодателем соответствующего требования, при этом определение цены будет осуществляться в соответствии с п.3 ст.424 ГК РФ).

6.8. При возврате **Арендуемого Помещения** **Арендатор** обязан отделить и демонтировать все отделимые улучшения, которые были произведены им в **Арендуемом Помещении** в период его использования.

6.9. В случае если по окончании **Срока аренды** **Арендатор** не вернул **Арендодателю** **Арендуемое Помещение** по **Акту приема-передачи**, в связи с неисполнением **Арендатором** положений п.п. 6.3, 6.6., 6.7. и 6.8. **Договора**, **Срок аренды** считается не прекратившимся, а **Арендная плата** – подлежащей уплате **Арендатором** в полном объеме.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Арендатор обязан:

7.1.1. принять у **Арендодателя** **Арендуемое Помещение** по **Акту приема-передачи** в порядке и сроки, предусмотренные **Договором**;

7.1.2. использовать **Арендуемое Помещение** на условиях и в целях предусмотренных **Договором**;

7.1.3. при подписании **Договора** предоставить **Арендодателю** нотариально заверенные копии следующих документов, содержащих сведения о **Арендаторе**: выписки из ЕГРЮЛ, выданной не ранее чем за один месяц до даты подписания **Договора**, действующей редакции устава, свидетельства о государственной регистрации юридического лица, свидетельства о постановке на налоговый учет, документа, подтверждающего полномочия лица, подписавшего **Договор** (решения соответствующего органа управления **Арендатора**);

7.1.4. эксплуатировать и поддерживать **Арендуемое Помещение** в надлежащем санитарном состоянии, обеспечивать пожарную и электрическую безопасность - в порядке, регламентируемом правилами эксплуатации электроустановок, противопожарными правилами, санитарными правилами и нормами и другими нормативными документами.

Границы ответственности Сторон в части соблюдения требований пожарной безопасности устанавливаются в соответствии со схемой расположения **Арендуемого Помещения**, исключаящие **Технические помещения подвала** и конструктивные элементы **Здания**: чердачного помещения, кровли (крыши), лифтовых шахт, центральных вентиляционных систем/каналов, фасада **Здания**. Во избежание сомнений, **Арендатор** несет ответственность за соблюдение требований пожарной безопасности в отношении **Арендуемого Помещения**. **Арендатор** не несет ответственность за противопожарное состояние **Технических помещений подвала**, не отвечает за нарушения по установке оборудования и иного имущества **Арендодателя**. Оборудование **Технических помещений подвала** и выполнение требования по пожарной безопасности возлагается на **Арендодателя**, **Арендодатель** несет полную ответственность за подготовку **Технических помещений подвала** по пожарной безопасности в соответствии с требованиями законодательства и компетентных органов. **Арендатор** освобождается от ответственности при возникновении пожара или причинении иных убытков **Техническим помещениям подвала**, имуществу третьих лиц по причине нарушений противопожарной безопасности в **Технических помещениях подвала**, во всех случаях, кроме непосредственно доказанной его вины.

В целях поддержания надлежащего санитарного и противопожарного состояния **Арендуемого Помещения** **Арендатор** обязан:

- соблюдать требования пожарной безопасности, т.е. специальные условия социального и (или) технического характера, установленные в целях обеспечения пожарной безопасности законодательством Российской Федерации, нормативными документами или уполномоченным государственным органом;

- обеспечивать в Арендуемом Помещении противопожарный режим, т.е. правила поведения людей, порядок организации производства и (или) содержания Арендуемого Помещения, обеспечивающие предупреждение нарушений требований безопасности и тушение пожаров;
- принимать меры пожарной безопасности, т.е. действия по обеспечению пожарной безопасности, в том числе по выполнению требований пожарной безопасности;
- назначить приказом лицо, ответственное за пожарную безопасность в Арендуемом Помещении и предоставить Арендодателю копию такого приказа;
- соблюдать положения законодательства РФ о пожарной безопасности.

Арендодатель вправе контролировать соблюдение Арендатором изложенных выше положений пункта 7.1.4 Договора. В случае нарушения Арендатором положений пункта 7.1.4 Договора Арендодатель вправе предложить Арендатору устранить нарушения в разумный срок. При этом нарушением требований пожарной безопасности признаётся невыполнение, а равно также ненадлежащее выполнение требований пожарной безопасности. Арендатор обязан своими силами и за свой счет исполнять предписания контролирующих органов в сфере пожарной безопасности, включая, но не ограничиваясь органами Государственного пожарного надзора, об устранении в Арендуемом Помещении выявленных нарушений в срок, установленный в таких предписаниях. В случае получения Арендатором предписаний контролирующих органов в сфере пожарной безопасности об устранении выявленных нарушений, возникших до заключения Договора и/или не связанных с действиями Арендатора (нарушений, выявленных на территории чердачного помещения, кровли (крыши), лифтовых шахт, центральных вентиляционных систем/каналов, на фасаде Здания) – Арендатор обязан уведомить Арендодателя о факте получения предписания и передать предписание Арендодателю для принятия последним надлежащих мер (без дополнительных расходов со стороны Арендатора). Ответственность за устранение и все расходы, связанные с устранением вышеперечисленных нарушений, возникших до заключения Договора и/или не связанных с действиями Арендатора, несет Арендодатель;

7.1.5. без предварительного письменного согласия Арендодателя, Арендатор не вправе производить **Изменения Арендуемого Помещения;**

7.1.6. бережно относиться к **Арендуемому Помещению**, за свой счет устранять повреждения, нанесенные Арендатором, его работниками, посетителями и подрядчиками **Арендуемому Помещению;**

7.1.7. незамедлительно сообщать представителю Арендодателя Шмурнову Евгению Александровичу по телефону 8-926-294-38-91 о любых ставших ему известными дефектах в **Арендуемом Помещении** либо оборудовании **Арендуемого Помещения**, наличии загрязняющих или вредных веществ, любой деятельности, которая может нанести ущерб **Арендуемому Помещению;**

7.1.8. не осуществлять и не допускать осуществления в **Арендуемом Помещении** действий, которые могут привести к возложению на Арендодателя ответственности за вред или убытки, причиненные третьим (физическим или юридическим) лицам или имуществу, а также ответственности за нарушения законодательства РФ или законных требований органов государственной власти;

7.1.9. в случае чрезвычайного происшествия (аварии, пожара, взрыва или иного аналогичного происшествия) в **Арендуемом Помещении**, если Арендатору (работникам или посетителям Арендатора) стало об этом известно, угрожающего немедленным уничтожением или повреждением **Арендуемого Помещения**, сантехнического, электротехнического и прочего оборудования **Арендуемого Помещения**, немедленно сообщить представителю Арендодателя Шмурнову Евгению Александровичу по телефону 8-926-294-38-91 о случившемся и принять все необходимые меры к локализации чрезвычайного происшествия, вызову соответствующих экстренных служб для устранения происшествия и его последствий;

7.1.10. возместить в полном объеме расходы на восстановление **Арендуемого Помещения**, возникшие в результате чрезвычайного происшествия, произошедшего по вине

Арендатора, его работников, посетителей или подрядчиков (третьих лиц). При возникновении разногласий Сторон о размере расходов на восстановление Арендуемого Помещения, Арендодатель вправе привлечь независимого оценщика, указанного в Правилах доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Монолит» или иного квалифицированного оценщика;

7.1.11. предоставлять Арендодателю возможность доступа в Арендуемое Помещение для обслуживания Арендуемого Помещения, оборудования Арендуемого Помещения, устранения последствий аварий, на условиях Договора, а также в иных случаях, предусмотренных Договором, предоставлять Арендодателю запрашиваемую им документацию, для контроля за поддержанием Арендуемого Помещения в надлежащем состоянии и использованием его в соответствии с условиями Договора. Действия Арендодателя по осуществлению контроля не должны нарушать или препятствовать хозяйственной деятельности Арендатора;

7.1.12. предоставить Арендодателю комплект ключей (в том числе, электронных ключей, электронного доступа и т.д.) от Арендуемого Помещения, для возможности свободного доступа Арендодателя в Арендуемое Помещение в случае наступления аварии или иных событий, требующих срочного свободного доступа в Арендуемое Помещение. В случае не предоставления Арендатором Арендодателю свободного доступа в Арендуемое Помещение, Арендодатель имеет право, при наступлении событий, требующих срочного свободного доступа в Арендуемое Помещение, вскрыть двери в Арендуемое Помещение, без возмещения Арендатору убытков причиненных данным вскрытием;

7.1.13. не допускать проникновения за пределы Арендуемого Помещения каких-либо запахов, испарений, вибраций, шума, протекания воды, проникновения отходов или мусора и прочих подобных явлений.

7.1.14. осуществлять иные обязанности, предусмотренные Договором и/или действующим законодательством РФ.

7.2. Арендатор имеет право:

7.2.1. Совершать исключительно с письменного разрешения Арендодателя следующие действия:

1) производить Изменения Арендуемого Помещения (при этом Арендодатель обязуется направить Арендатору письменное согласие либо мотивированный отказ в предоставлении согласия в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего запроса от Арендатора);

2) размещать на Здании, вывески (за исключением вывески с наименованием / символикой Арендатора и Субарендатора, которые могут размещаться без согласия Арендодателя), информацию и материалы рекламного характера о видах деятельности Арендатора и реализуемых Арендатором товарах и/или услугах в порядке, установленном Правилами пользования арендуемого помещения. Размещение материалов рекламного характера возможно только в установленном законодательством РФ порядке. Стоимость размещения указанной информации и материалов включена в Арендную плату и отдельно не оплачивается;

7.2.2. осуществлять только те права, которые прямо предусмотрены Договором и/или в императивном порядке закреплены за Арендатором действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. Арендодатель обязуется:

7.3.1. при подписании Договора предоставить Арендатору нотариально заверенные копии следующих документов:

1) документов, подтверждающих право собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Монолит» на Арендуемое Помещение,

2) выписки из ЕГРЮЛ, свидетельства о государственной регистрации юридического лица, свидетельства о постановке на налоговый учет; документов, подтверждающих полномочия представителя **Арендодателя**;

3) документов об одобрении сделки - в случае, если **Договор** подлежит одобрению органами управления **Арендодателя**.

7.3.2. производить, в случае необходимости, капитальный ремонт **Арендуемого Помещения** за свой счет в разумный срок, при условии, что необходимость проведения капитального ремонта не возникла в результате действий **Арендатора**, в том числе, в результате **Изменений Арендуемого Помещения**. Необходимость и сроки проведения капитального ремонта **Арендуемого Помещения** определяются **Арендодателем** на основании показателей и критериев, установленных нормативными правовыми и нормативными техническими актами Российской Федерации;

7.3.3. в случае возникновения аварий в **Арендуемом Помещении**, или выхода из строя инженерного оборудования и коммуникаций **Арендуемого Помещения**, немедленно устранить причину и последствия такой аварии за свой счет, за исключением случаев, когда авария или выход из строя оборудования произошли по вине **Арендатора**, его работников, посетителей и подрядчиков. Последствия аварии или выхода из строя оборудования **Арендуемого Помещения**, произошедших по вине **Арендатора**, его работников, посетителей и подрядчиков, устраняются за счет средств **Арендатора**;

7.3.4. направлять **Арендатору** письменные уведомления о предполагаемых работах по **Изменению Арендуемого Помещения** в течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента получения соответствующих уведомлений от уполномоченных на направление указанных уведомлений органов, если более короткий срок не обусловлен датой получения **Арендодателем** уведомления от соответствующего уполномоченного органа, или не менее чем за 60 (Шестьдесят) календарных дней до предполагаемой даты проведения указанных работ;

7.3.5. оказывать услуги (обеспечивать оказание услуг) и нести расходы, связанные с вывозом твердых коммунальных отходов, эксплуатацией, управлением и содержанием **Арендуемого Помещения**, **Здания** и всех его конструктивных элементов, в том числе обеспечивать своевременную очистку кровли **Здания**, надлежащее содержание внешних поверхностей **Здания**, а также нести расходы на поддержание пожарной безопасности и на обеспечение выполнения требований, предъявляемых к пожарной безопасности **Здания**;

7.3.6. своевременно заключать или пролонгировать договоры с обеспечивающими нормальную эксплуатацию **Арендуемого Помещения** службами коммунального хозяйства;

7.3.7. определить место для хранения и складирования отходов и мусора, а также способы хранения и складирования отходов и мусора и довести их до сведения **Арендатора** в письменном виде, в течение одного рабочего дня с даты подписания **Договора**;

7.3.8. обеспечивать оперативность реагирования организаций, обеспечивающих эксплуатацию **Арендуемого помещения**, **Здания** и всех его конструктивных элементов (с которыми у **Арендодателя** заключены соответствующие договоры), на обращения **Арендатора** включая случаи неисполнения/ненадлежащего исполнения этими организациями своих обязательств, в т.ч. если это влечет (может повлечь) возникновение угрозы жизни и здоровью граждан.

7.3.9. в случае предъявления **Арендатору** предписаний (и актов проверки) контрольно-надзорных органов по устранению замечаний к пожарной безопасности **Здания**, **Технических помещений подвала**, систем водяного и газового пожаротушения, систем пожарной сигнализации и оповещения при пожаре, систем дымоудаления и вентиляции или по содержанию внешних поверхностей **Здания** (фасада, крыши и т.д.), за исключением **Арендуемого Помещения**, своевременно и за свой счет (без дополнительных расходов со стороны Субарендатора) выполнять указанные предписания;

7.3.10 в случае сообщения **Арендатором** о наступлении чрезвычайного происшествия (пп. 7.1.9 **Договора**) - незамедлительно направить на место происшествия своего представителя и принять все необходимые меры к устранению происшествия.

7.4. **Арендодатель** имеет право:

7.4.1. в рабочее время **Арендатора** беспрепятственно входить в **Арендуемое Помещение** с целью проведения его осмотра, проверки порядка пользования им, а также для его обслуживания либо обслуживания инженерных коммуникаций и оборудования, при условии письменного извещения об этом **Арендатора** за 48 (Сорок восемь) часов до осуществления доступа в **Арендуемое Помещение**, или незамедлительно, в случае необходимости срочного доступа в **Арендуемое Помещение**, при наступлении аварий, а также на основании требования правоохранительных, проверяющих и иных уполномоченные органов;

7.4.2. вскрыть **Арендуемое Помещение** своими силами и освободить его от мебели, оборудования и другого имущества **Арендатора** и потребовать от **Арендатора** компенсации затрат связанных с таким вскрытием и освобождением в случае, когда **Арендатор** уклоняется (отказывается) от освобождения **Арендуемого Помещения** в срок более 90 (Девяносто) календарных дней с **Даты окончания Срока аренды** либо с даты досрочного прекращения **Договора**;

7.4.3. в случае ненадлежащего исполнения **Арендатором** обязательств предусмотренных п.п. 6.5, 7.1.4.-7.1.5. **Договора**, **Арендодатель** вправе, по предоставлении **Арендатору** письменного уведомления за 15 (Пятнадцать) календарных дней, исполнить соответствующие обязанности своими силами или поручить их исполнение третьим лицам. **Арендатор** возмещает **Арендодателю** все понесенные при этом расходы **Арендодателя**;

7.4.4. в случае просрочки уплаты **Арендной платы** или ее части на срок более 35 (Тридцать пять) календарных дней, **Арендодатель** вправе по своему усмотрению, при условии письменного уведомления **Арендатора** за 15 (Пятнадцать) календарных дней, прекратить полностью или частично ограничить доступ **Арендатора** (его работников, посетителей, доверенных лиц, транспортных средств и т.п.) в **Арендуемое Помещение**. Доступ **Арендатора** в **Арендуемое Помещение** возобновляется незамедлительно после погашения задолженности в полном объеме, или устранения иных допущенных нарушений, а также уплаты штрафных санкций, предусмотренных **Договором**.

8. ИЗМЕНЕНИЯ АРЕНДУЕМОГО ПОМЕЩЕНИЯ

8.1. **Изменения Арендуемого Помещения** должны производиться **Арендатором** исключительно с предварительного письменного согласия **Арендодателя**, при условии получения **Арендатором** необходимых разрешений на производство работ (в случае, если необходимость получения разрешений установлена законодательством РФ), под ответственность и за счет средств **Арендатора**.

8.2. **Арендодатель** не возмещает **Арендатору** стоимость неотделимых улучшений в соответствии с п.2 ст.623 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также не возмещает **Арендатору** стоимость отделимых улучшений, не демонтированных **Арендатором** до истечения **Срока аренды**.

8.3. **Арендатор** несет ответственность и обязуется возместить **Арендодателю** убытки в виде реального документально подтвержденного ущерба в случае, если в результате действий/бездействий **Арендатора** будет нанесен ущерб **Арендуемому Помещению**.

8.4. В случае производства **Арендатором** **Изменений Арендуемого Помещения** без предварительного письменного согласия **Арендодателя**, **Арендатор** обязан за свой счет осуществить работы по приведению **Арендуемого Помещения** в прежнее состояние в срок, не позднее одного месяца с момента получения уведомления от **Арендодателя**, но в любом случае до **Даты окончания срока аренды** или даты досрочного расторжения **Договора**. В ином случае **Арендодатель** вправе самостоятельно привести **Арендуемое Помещение** в прежнее состояние и возложить на **Арендатора** понесенные расходы – при условии, что

заявленный Арендодателем размер расходов не будет превышать среднерыночную стоимость выполнения соответствующих работ на территории г. Москвы (по состоянию на момент предъявления Арендодателем соответствующего требования).

8.5. Если в результате нарушения Арендатором, его работниками, посетителями и/или подрядчиками условий Договора, требований законов и иных нормативных актов РФ, органов местного самоуправления, Арендодатель подвергнется штрафу со стороны соответствующих уполномоченных органов, Арендатор возмещает соответствующую сумму штрафа в течение 6 (Шести) Рабочих дней с момента получения письменного уведомления, полученного Арендатором от Арендодателя с приложением копий документов, подтверждающих применение соответствующих санкций к Арендодателю уполномоченными органами.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.2. В случае несвоевременной оплаты Арендатором Арендной платы, Арендатор по письменному требованию Арендодателя, обязуется уплатить пени в размере 0,02 % (Две сотых процента) от суммы неоплаченных платежей за каждый день просрочки.

9.3. В случае нарушения условий Договора, предусмотренных пунктами 3.3, 7.1.4. -7.1.5., 7.1.13, 8.1. Договора, Арендатор по письменному требованию Арендодателя, обязуется уплатить штраф в размере 0,1% (Одна десятая процента) от размера действующей на момент предъявления требования Арендодателя постоянной составляющей Арендной платы за один месяц, за каждое нарушение.

9.4. В случае причинения вреда имуществу Арендатора вследствие доступа Арендодателя в Арендуемое Помещение согласно п.п. 7.1.11 - 7.1.12 Договора, последний возмещает Арендатору причиненные убытки в полном объеме в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения письменного требования Арендатора.

9.5. В случае обнаружения ухудшения состояния Арендуемого Помещения в ходе осмотра перед окончанием Срока аренды, Арендатор обязан по усмотрению Арендодателя:

9.5.1. либо устранить ухудшение Арендуемого Помещения полностью в порядке и в сроки, установленные в акте осмотра, подписываемом Сторонами в соответствии с п.6.5 Договора;

9.5.2. либо компенсировать Арендодателю затраты на приведение Арендуемого Помещения в первоначальное состояние с учетом нормального износа - при условии, что заявленный Арендодателем размер затрат не будет превышать среднерыночную стоимость выполнения соответствующих работ на территории г. Москвы (по состоянию на момент предъявления Арендодателем соответствующего требования).

9.6. Документально подтвержденные расходы, которые понес Арендодатель при устранении возникших по вине Арендатора, его работников, посетителей или подрядчиков аварий инженерных систем, коммуникаций и оборудования Арендуемого Помещения и их последствий, подлежат возмещению Арендатором в течение 10 (десять) рабочих дней, с даты получения счета Арендатором и при условии предоставления Арендодателем подтверждающих документов - при условии, что заявленный Арендодателем размер расходов не будет превышать среднерыночную стоимость выполнения соответствующих работ на территории г. Москвы (по состоянию на момент предъявления Арендодателем соответствующего требования).

9.7. Затраты Арендодателя на проведение ремонта, если необходимость в его проведении возникла в результате действий Арендатора, а также расходы на приведение Арендуемого Помещения в состояние, в котором оно находилось до Изменений Арендуемого Помещения, произведенных без согласия Арендодателя, подлежат компенсации Арендатором в течение 15 (Пятнадцать) Рабочих дней с даты получения письменного требования от Арендодателя об их возмещении, а также подтверждающих документов - при

условии, что заявленный Арендатором размер затрат не будет превышать среднерыночную стоимость выполнения соответствующих работ на территории г. Москвы (по состоянию на момент предъявления Арендатором соответствующего требования).

9.8. Ответственность за несоблюдение требований пожарной безопасности Здания, не связанное с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором своих обязательств по Договору, несет Арендодатель. В случае, если к Арендодателю будут применены санкции со стороны соответствующих органов за нарушение, по вине Арендатора, правил противопожарной безопасности, санитарно-эпидемиологических требований, прочих требований в отношении Арендуемого помещения, Арендатор возмещает понесенные в связи с этим документально подтвержденные убытки в виде реального ущерба (в т. ч. все возможные штрафы).

9.9. В случае если к Арендатору будут применены санкции со стороны контрольно-надзорных органов за нарушение, не по вине Арендатора, правил противопожарной безопасности, санитарно - эпидемиологических требований, прочих требований в отношении Арендуемого Помещения, Арендодатель возмещает понесенные Арендатором в связи с этим документально подтвержденные убытки в виде реального ущерба (в т. ч. все возможные штрафы). При неисполнении Арендодателем указанного обязательства, Арендодатель, по письменному требованию Арендатора, обязуется уплатить неустойку в размере 0,1 % (Одна десятая процента) от суммы реального ущерба за каждый день просрочки.

9.10. Оплата неустойки (пени) по Договору не освобождает Стороны от исполнения всех принятых ими на себя обязательств по Договору.

9.11. Арендатор несет ответственность за нарушения действующего законодательства РФ, условий Договора, вызванные действиями работников Арендатора, посетителей Арендатора и третьих лиц, привлеченных Арендатором к выполнению работ (по отдельным договорам) и/или находящихся на территории Арендуемого Помещения на основании наличия договорных отношений между ними и Арендатором.

9.12. Оплата штрафов, пеней, неустоек, иных финансовых санкций, наложенных на Арендодателя, а также исполнение требований о возмещении Арендодателем ущерба по Договору производятся за счет собственных средств Закрытого акционерного общества Управляющей компании «РВМ Капитал».

10. ПЕРЕДАЧА, СУБАРЕНДА И ОБРЕМЕНЕНИЕ

10.1. Арендатор не вправе передавать свои права и обязанности по Договору в целом или частично, сдавать в субаренду Арендуемое Помещение в целом или его часть, предоставлять Арендуемое Помещение в целом или его часть в безвозмездное пользование, а также отдавать права по Договору в залог или вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, без предварительного письменного согласия Арендодателя в каждом отдельном случае. Арендодатель вправе, но не обязан дать такое согласие и может выдать его или отказать в его выдаче по своему собственному усмотрению без предоставления объяснений Арендатору. Запрос на предоставление предварительного письменного согласия Арендодателя должен быть подан не позднее 5 (Пять) календарных дней до предполагаемой даты соответствующей сделки. Проект соответствующего договора должен прилагаться к запросу. Согласие Арендодателя, если таковое будет предоставлено, должно быть оформлено в письменной форме и будет являться согласием исключительно на заключение конкретной сделки на условиях прилагаемого к запросу Арендатора проекта договора. Если Арендатор получит согласие Арендодателя на любую такую сделку, Арендатор не вправе заключать ее на условиях, отличных от указанных в проекте договора, предоставленного Арендодателю и одобренного им.

10.2. **Арендатор** обязуется предоставить **Арендодателю** заверенные копии всех заключенных **Арендатором** договоров о передаче прав и обязанностей по **Договору**, договоров субаренды или безвозмездного пользования **Арендуемым Помещением** в целом или его части, залога прав по **Договору** или документы о внесении права по **Договору** в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ (включая все соглашения о внесении изменений, замене, продлении и расторжении или прекращении этих договоров), причем в каждом случае не позднее 5 (Пяти) календарных дней после их подписания.

10.3. Вне зависимости от передачи **Арендуемого Помещения** в субаренду третьим лицам, **Арендатор** продолжает нести ответственность перед **Арендодателем** за исполнение обязанностей **Арендатора** по **Договору**. **Арендатор** обязуется незамедлительно устранить любое нарушение **Договора**, которое произошло по причине действия или бездействия любого из субарендаторов, заключивших договор субаренды с **Арендатором**.

10.4. Любая попытка **Арендатора** без письменного согласия **Арендодателя** передать свои права и обязанности по **Договору** или сдать в субаренду **Арендуемое Помещение** в целом или его часть, предоставить **Арендуемое Помещение** в целом или его часть в безвозмездное пользование, а также отдавать права по **Договору** в залог или вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ в нарушение условий **Договора** является недействительной и составляет существенное нарушение **Договора**. Согласие **Арендодателя** на конкретную сделку по передаче, субаренде, передаче в безвозмездное пользование, залог, внесение в качестве вклада в уставный капитал не является согласием на иную или последующую сделку по передаче, субаренде, передаче в безвозмездное пользование, залог, внесение в качестве вклада в уставный капитал.

10.5. **Стороны** подтверждают, что на дату заключения настоящего **Договора** настоящим **Арендодателем** дано свое согласие **Арендатору** на передачу помещений, расположенных в **Арендуемом Помещении** в субаренду:

Некоммерческой организации «Негосударственный пенсионный фонд «БЛАГОСОСТОЯНИЕ» (ОГРН 1027739112103) - нежилые помещения, расположенные в **Арендуемом Помещении**, общей площадью 5 674,7 (Пять тысяч шестьсот семьдесят четыре целых семь десятых) кв.м.;

Закрытому акционерному обществу «Специализированный Пенсионный Администратор», (ОГРН 1077764612166) - нежилого помещения №120, расположенного в **Арендуемом Помещении**, общей площадью 11.43 (одиннадцать целых сорок три) кв.м.;

ООО «Экспресс Вендинг» (ИНН 7724312374) на субаренду части нежилого помещения № 151 расположенного в **Арендуемом Помещении**, общей площадью 1 кв.м. (один квадратный метр).

Во избежание сомнений указанная в настоящем пункте субаренда (субарендаторы) считаются согласованными **Арендодателем** надлежащим образом без подписания и предоставления **Арендатором** каких-либо дополнительных документов (в том числе копий договоров субаренды), а положение о процедуре письменного согласования субаренды (п.10.1. – 10.2. настоящего Договора) соблюдено **Арендатором**.

11. МОМЕНТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ И РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА

11.1. **Договор**, а также все последующие дополнительные соглашения к **Договору**, являются заключенными с момента их подписания **Сторонами**, а для третьих лиц - с момента их государственной регистрации.

11.2. Стороны предпринимают все необходимые действия для скорейшей государственной регистрации **Договора** и изменений к нему (если таковые имеются) в следующем порядке:

11.2.1. **Арендатор** уполномочивает **Арендодателя** и назначает его своим представителем для подачи **Договора** в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (или иной уполномоченный надлежащим образом орган, заменяющий это

учреждение) (далее – «регистрационный орган»), для его регистрации в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации и получения зарегистрированного Договора от регистрационного органа;

11.2.2. **Арендатор** обязуется предоставить **Арендодателю** все документы и сведения, необходимые для государственной регистрации Договора. Если в процессе государственной регистрации Договора потребуются внесение изменений в Договор для осуществления государственной регистрации, **Стороны** оперативно вносят соответствующие необходимые разумные изменения в Договор;

11.2.3. Если в процессе государственной регистрации Договора потребуются предоставление дополнительных документов и/или сведений, **Арендатор** предоставляет **Арендодателю** любые такие документы и/или сведения;

11.2.4. **Арендатор** в течение 5 (пяти) **Рабочих дней** после получения требования и счета **Арендодателя** оплачивает **Арендодателю** 50% (Пятьдесят процентов) всех затрат **Арендодателя** в связи с регистрацией Договора, а именно: сумму государственной пошлины за регистрацию, затраты на получение документов кадастрового учета, нотариальные расходы, связанные с регистрацией Договора. **Арендодатель** обязуется в течение 5 (пяти) **Рабочих дней** после гос. регистрации предоставить **Арендатору** зарегистрированный Договор;

11.2.5. В случае внесения в Договор изменений по инициативе **Арендатора** или досрочного расторжения Договора по вине **Арендатора** **Арендатор** возмещает **Арендодателю** все затраты **Арендодателя**, относящиеся к регистрации этих изменений или расторжению Договора в течение 5 (Пяти) **Рабочих дней** после получения письменного требования **Арендодателя**;

11.2.6. **Стороны** соглашаются, что **Арендодатель** и **Арендатор** не несут ответственности в случае, если Договор не будет зарегистрирован, или в случае какой-либо задержки государственной регистрации Договора.

11.3. **Стороны** соглашаются, что условия Договора, включающие, в частности, условия, относящиеся к платежам, применяются к отношениям **Сторон**, возникшим в дату подписания Договора, независимо от момента государственной регистрации Договора. Условия настоящего раздела распространяются на все последующие дополнительные соглашения к Договору.

11.4. По истечении **Срока аренды** или при досрочном расторжении Договора **Арендатор** обязан в течение 5 (Пяти) **Рабочих дней** после получения требования **Арендодателя** представить **Арендодателю** все запрошенные **Арендодателем** документы, необходимые для внесения регистрационной записи о прекращении аренды в Едином государственном реестре недвижимости.

12. РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

12.1. Договор прекращается по истечении **Срока аренды**, установленного Договором, а также в иных случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

12.2. **Арендодатель** вправе расторгнуть Договор во внесудебном порядке посредством одностороннего отказа от исполнения Договора (ст.450.1 Гражданского Кодекса Российской Федерации), предоставив **Арендатору** письменное уведомление об одностороннем отказе, в случаях, предусмотренных Договором, в том числе, но не ограничиваясь:

12.2.1. нарушения **Арендатором** более чем на 35 (Тридцать пять) календарных дней сроков перечисления **Арендной платы** по Договору;

12.2.2. существенного ухудшения состояния **Арендуемого Помещения**, при условии, что такие существенные ухудшения не устранены в течение 15 (Пятнадцать) календарных дней с даты получения соответствующего письменного требования от **Арендодателя**;

12.3. **Договор** будет считаться расторгнутым в дату, указанную в уведомлении об одностороннем отказе, но не менее чем через 35 (Тридцать пять) календарных дней с даты уведомления **Арендатора** через Почту России уведомления об одностороннем отказе от исполнения **Договора**.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения **Договора** только после направления **Арендатору** письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок и в случае, если соответствующее обязательство не было исполнено **Арендатором**.

12.4. **Арендатор** вправе отказаться от исполнения **Договора** в одностороннем внесудебном порядке (при отсутствии вины **Арендодателя**), в соответствии с ст.450.1 Гражданского Кодекса РФ, письменно уведомив об этом **Арендодателя** не позднее, чем за 25 (Двадцать пять) календарных дней до предполагаемой даты расторжения **Договора**.

12.5. Незамедлительно после даты окончания Срока Аренды **Арендодатель** имеет право на вход в **Арендуемое Помещение** в любой момент, на запрещение **Арендатору**, его работникам, посетителям или подрядчикам доступа в **Арендуемое Помещение**, за исключением случаев освобождения **Арендуемого Помещения** от имущества, принадлежащего **Арендатору**.

12.6. Получение **Арендодателем** от **Арендатора** каких-либо денежных средств после прекращения или расторжения **Договора** не будет являться основанием для продления **Срока аренды** (за исключением случая, указанного в п. 6.9 **Договора**) и отказа **Арендодателя** от своего права на возврат **Арендуемого Помещения** и от других прав по **Договору** и действующему законодательству РФ.

13. СТРАХОВАНИЕ

13.1. Обязательства **Арендодателя** по страхованию:

13.1.1. **Арендодатель** обязуется застраховать **Арендуемые помещения** от риска утраты и иных рисков, как они определены в договоре страхования (страховом полисе), заключенном между **Арендодателем** и страховой компанией, выбранной **Арендодателем**.

13.1.2. **Арендодатель** обязуется предоставить **Арендатору** копию договора страхования **Арендуемых помещений**.

13.2. Обязательства **Арендатора**, связанные с обязательствами **Арендодателя** по страхованию:

13.2.1. **Арендатор** обязуется не совершать никаких действий по отношению к **Арендуемым помещениям** и иному имуществу ЗПИФ недвижимости «Монолит», которые могут негативно сказаться на страховании или могут повлечь за собой признание недействительным страхование, осуществляемое **Арендодателем** в соответствии с п. 13.1 **Договора**, или могут повлечь за собой увеличение размера страховой премии по такому страхованию.

13.2.2. **Арендатор** обязуется информировать **Арендодателя** о наступлении события, являющегося страхуемым риском, или иного события, о котором письменно должно быть сообщено страховщику **Арендодателя**, в срок не позднее одного рабочего дня после даты, когда ему стало известно о таком событии.

13.2.3. **Арендатор** обязуется соблюдать все условия страховых полисов и все требования и рекомендации страховщиков **Арендодателя**, о которых **Арендодатель** письменно уведомит **Арендатора**.

14. ФОРС-МАЖОР

14.1. **Стороны** освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по **Договору**, если такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, которые подтверждены свидетельством, выданным торгово-

промышленной палатой РФ, возникших после заключения Договора, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить разумными средствами, включая, без ограничения, стихийные бедствия, войны, революции, восстания, массовые беспорядки, конфискацию имущества государством в случае угрозы национальной безопасности, ядерный взрыв, радиоактивное или химическое заражение, ионизирующее излучение, а также другие обстоятельства, находящиеся вне разумного контроля Стороны, при этом недостаток денежных средств не может являться обстоятельством непреодолимой силы.

14.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок исполнения обязательств Сторон по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства и их последствия, препятствующие исполнению обязательств.

14.3. Сторона, подвергшаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, обязана уведомить об этом другую Сторону в течение 3 (Трех) календарных дней с момента их наступления, при этом Сторона, не выполнившая данное обязательство, не вправе ссылаться на действие обстоятельств непреодолимой силы как обстоятельство, освобождающих от ответственности. Свидетельство, выданное торгово-промышленной палатой РФ, является достаточным, подтверждающим наличие и продолжительность действия обстоятельств непреодолимой силы.

14.4. В случае если обстоятельства непреодолимой силы продолжаются более 3 (Трех) месяцев, или если имеются разумные основания полагать, что обстоятельства непреодолимой силы будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев, а также в том случае, если обстоятельством непреодолимой силы является издание нормативно-правового акта, Стороны обязуются вступить в переговоры и внести такие изменения в Договор, которые являются необходимыми для того, чтобы Стороны могли продолжить исполнение своих обязательств по Договору таким образом, который является наиболее близким к первоначальным намерениям Сторон.

15. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

15.1. За исключением случаев, предусмотренных законом, ни одна из Сторон не имеет права без предварительного письменного согласия другой Стороны раскрывать любым лицам (за исключением, предусмотренным в п. 15.2. Договора) или иным образом предавать гласности какую-либо информацию относительно условий Договора или иных связанных с ним документов, а также любую информацию, которая составляет или могла бы составить коммерческую тайну в соответствии с Федеральным законом № 98-ФЗ «О коммерческой тайне» от 29 июля 2004 г. (с изменениями). Под информацией, которая составляет коммерческую тайну, понимается любая информация, которую Сторона считает и охраняет как конфиденциальную в соответствии с Федеральным законом № 98-ФЗ «О коммерческой тайне» от 29 июля 2004 г. (с изменениями).

15.2. Каждая из Сторон вправе раскрывать указанную в п. 15.1. Договора информацию:

15.2.1. своим аффилированным лицам и партнерам по совместному предприятию, однако, в каждом случае, только после получения от таких лиц письменных обязательств не распространять полученную информацию – в объеме, согласованном с другой Стороной;

15.2.2. своим профессиональным консультантам, юристам, оценщикам и аудиторам – в любом объеме;

15.2.3. банку или иному финансовому учреждению – в объеме, необходимом для осуществления платежей по Договору;

15.2.4. государственным органам – в объеме, установленном законодательством, либо на основании решения суда, имеющего обязательную силу для соответствующей Стороны;

15.2.5. специализированному депозитарию Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Монолит»;

15.2.6. (применимо только для **Арендодателя**) в целях подтверждения права собственности владельцев инвестиционных паев **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Монолит»** или обременений и/или иных прав **Арендодателя** в отношении **Арендуемого Помещения**, либо любой его части (покупателям Здания, любому органу государственной власти или иным лицам).

15.2.7. **Арендодатель** имеет право без согласования с **Арендатором** распространять информацию относительно принадлежащего владельцам инвестиционных паев **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Монолит»** объекта недвижимого имущества, которым является **Арендуемое Помещение**, а также информацию о наименовании **Арендатора**.

16. ПРИМЕНИМОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

16.1. **Договор** регулируется и толкуется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

16.2. Все споры и разногласия между **Сторонами**, возникшие в связи с **Договором**, в том числе преддоговорные споры, споры о признании **Договора** незаключенным, недействительным или ничтожным (полностью или частично), будут решаться в Арбитражном суде г. Москвы в соответствии с материальным и процессуальным правом Российской Федерации.

17. АДРЕСА ДЛЯ КОРРЕСПОНДЕНЦИИ И ПОРЯДОК ОБМЕНА ИНФОРМАЦИЕЙ СТОРОНАМИ

17.1. Уведомления (извещения), требуемые или разрешенные в соответствии с **Договором** или направляемые **Сторонами** в связи с ним, должны быть направлены в письменном виде заказным письмом или курьером под расписку в получении, по приведенным ниже адресам **Сторон**:

Арендодатель:
ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Монолит»

Адрес для корреспонденции:
105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9,
этаж 8, помещение I, комнаты 1, 3-7
ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Монолит»

Арендатор:
АО «Национальный капитал»

Адрес для корреспонденции:
107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой,
д. 34
АО «Национальный капитал»

Внимание: Генерального директора

Внимание: Генерального директора

Уведомления, переданные **Стороне** любым из перечисленных в п.17.1. **Договора** способом, как сказано выше, считаются полученными в день доставки по вышеуказанным адресам, если иное прямо не указано в **Договоре**.

17.2. В случае если какая-либо из **Сторон** решит изменить свой адрес для корреспонденции (указанный в п. 17.1. **Договора**), наименование, организационно-правовую форму или банковские реквизиты, указанные в разделе 19 **Договора**, она должна письменно уведомить об этом другую **Сторону** с указанием нового адреса для корреспонденции, наименования, организационно-правовой формы и/или банковских реквизитов. Другая **Сторона** должна использовать новый адрес для корреспонденции, наименования, организационно-правовой формы и/или банковских реквизитов с даты получения такого уведомления. Адресом для корреспонденции может быть только адрес в г. Москве, Российская Федерация.

17.3. В случае, если на дату доставки сообщения адресат отсутствует по указанному адресу для корреспонденции, в результате чего получить подтверждение получения отправителем

сообщения невозможно, сообщение будет, тем не менее, считаться надлежащим образом доставленным и при отсутствии такого подтверждения в получении.

18.

- 18.1. Каждая **Сторона** заверяет другую **Сторону** и гарантирует ей, что:
- 18.1.1. она обладает установленной законодательством РФ правоспособностью;
 - 18.1.2. лицо, подписывающее **Договор** от ее имени, обладает надлежащими полномочиями;
 - 18.1.3. она предприняла все корпоративные и иные действия, необходимые для заключения и исполнения **Договора**, а также для обеспечения того, чтобы **Договор** являлся законным и обязательным для исполнения **Сторонами**;
 - 18.1.4. заключение ею **Договора** не нарушает каких-либо договоров или других обязательств, в которых она выступает стороной и/или по которым она связана обязательствами;
 - 18.1.5. она заключила **Договор** по собственному добровольному решению;
 - 18.1.6. у нее отсутствуют обстоятельства, препятствующие (или способные воспрепятствовать в дальнейшем) исполнению обязательств по **Договору**;
 - 18.1.7. она обязуется соблюдать налоговое законодательство РФ, включая своевременное представление отчетности в налоговые органы, своевременную оплату налогов и сборов;
- 18.2. **Арендодатель** гарантирует, что на дату передачи **Арендуемое помещение** и **Здание** соответствуют правилам противопожарной безопасности, санитарно-эпидемиологическим требованиям и прочим необходимым требованиям в соответствии с законодательством РФ, средства противопожарной защиты и системы оповещения находятся в исправном состоянии;
- 18.3. **Стороны** соглашаются рассматривать заверения и гарантии, указанные в настоящем разделе **Договора** и в п. 3.2 **Договора**, как условия, имеющие для них существенное значение.

19. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 19.1. **Договор** и Приложение № 1 к нему, являющиеся его неотъемлемой частью, представляют собой полное соглашение **Сторон** по всем условиям **Договора**.
- 19.2. Если какое-либо из положений или условий **Договора** будет считаться, окажется или будет признано недействительным/ничтожным, то недействительность/ничтожность данного положения не повлияет и не изменит действительности остальных условий и положений **Договора**, и **Стороны** обязуются изменить, дополнить или заменить любое из таких недействительных/ничтожных положений действительными и применимыми положениями, которые обеспечат тот же экономический результат, который предполагался **Сторонами**, без пересмотра существенных условий и положений **Договора**.
- 19.3. Все изменения, дополнения и приложения к **Договору** должны быть совершены в письменной форме и надлежащим образом подписаны **Сторонами** или их уполномоченными представителями.
- 19.4. С подписанием **Договора** вся предыдущая переписка и договоренности **Сторон** относительно предмета и условий **Договора** теряют силу.
- 19.5. **Договор** составлен в 3 (Трех) подлинных экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из **Сторон** и один для регистрационного органа.
- 19.6. Настоящим **Стороны** признают, что в соответствии со статьей 40 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001г. №156-ФЗ **Арендодателем** получено согласие специализированного депозитария **Закрытого паевого инвестиционного фонда** недвижимости «Монолит» на заключение **Договора**.

19.7. **Арендатор** подтверждает, что на дату заключения **Договора Арендатор** не является участником ЗАО УК «РВМ Капитал», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника ЗАО УК «РВМ Капитал», дочерним и зависимым обществом ЗАО УК «РВМ Капитал», а также владельцем инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Монолит».

19.8. **Арендатор** обязуется, что в течение срока действия **Договора Арендатор** не станет участником ЗАО УК «РВМ Капитал», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника ЗАО УК «РВМ Капитал», дочерним и зависимым обществом ЗАО УК «РВМ Капитал», а также владельцем инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Монолит».

19.9. **Договор** содержит следующее приложение, являющееся его неотъемлемой частью:
Приложение № 1 Сведения, план и расположения и характеристики Арендуемого помещения.

20. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:
ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Монолит»
ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001
Банковские реквизиты:
р/с 40701810224000000188
в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО)
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976

Арендатор:
АО «Национальный капитал»

ОГРН 1067746970884
ИНН 7708607451
КПП 770801001
Банковские реквизиты:
р/с 40701810822000046146
в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) г. Москва
кор.сч. 30101810500000000976
БИК 044525976

21. ПОДПИСИ СТОРОН

Подписано от имени Арендодателя
Генеральный директор



 С.В. Орлов

Подписано от имени Арендатора
Генеральный директор



 П.Е. Гудков

Приложение № 1
к Договору аренды № _____
от «01» июня 2018 года

Сведения, план расположения, и характеристики Арендуемого помещения

В аренду передаются нежилые помещения в административном здании, расположенном по адресу: Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 10, общей площадью 5 674,7 кв.м. (по данным БТИ), в границах красных линий обозначенных на поэтажных планах в литерах: подвал (А-Б-В-Г-Д-Е), 1 этаж (А-Б-В-Г-Д-Е-Ж-З-И-К), 2-й этаж (А-Б-В-Г-Д-Е-Ж-З-И-К), 3-й этаж (А-Б-В-Г-Д-Е-Ж-З-И-К-Л-М), 4-й этаж (А-Б-В-Г-Д-Е-Ж-З-И-К-Л). Наружные стены- кирпичные, отделаны по системе «Вау-color» (без слоя утеплителя).

Ограждающие конструкции – деревянные окна со стеклопакетами, деревянные мансардные окна (Velux), пластиковые окна, пластиковые фальшдвери (на 1 этаже), алюминиевые входные двери.

Перегородки- гипсокартонные по стальному каркасу с заполнением минераловатными плитами, оклеены стекловолоконистыми обоями, покрашены воднодисперсионным колером. Двери – натуральный шпон по деревянному каркасу (в офисах), деревянные, стальные (в технических помещениях), алюминиевые со стеклянным заполнением (в лифтовых холлах и на лестничных клетках), ограждение лестниц (нержавеющая сталь).

Полы- ламинированный паркет (в офисных помещениях), керамогранитные плиты (в коридорах, санузлах и на лестницах), полимерное покрытие (в подвале) по бетонным перекрытиям.

Здание оборудовано инженерными системами:

Отопление- четырех трубная система (пластиковые трубы и фасонные детали), фанкойлы и радиаторы, в здании имеется встроенный ИТП;

Водопровод – холодное и горячее водоснабжение;

Канализация – хозяйственно-бытовая (пластиковые и чугунные трубы и фасонные детали);

Электроснабжение рабочих мест, электроснабжение силового оборудования, освещение;

Вентиляция – общеобменная приточная и вытяжная (воздуховоды из оцинкованной стали и гибкие);

Лифты – кабины и двери из нержавеющей стали;

Структурированная кабельная система, локальная вычислительная сеть, ИБП;

Пожарная сигнализация, система оповещения о пожаре, система пожаротушения, эфирное телевидение.

Подписано от имени Арендодателя
Генеральный директор

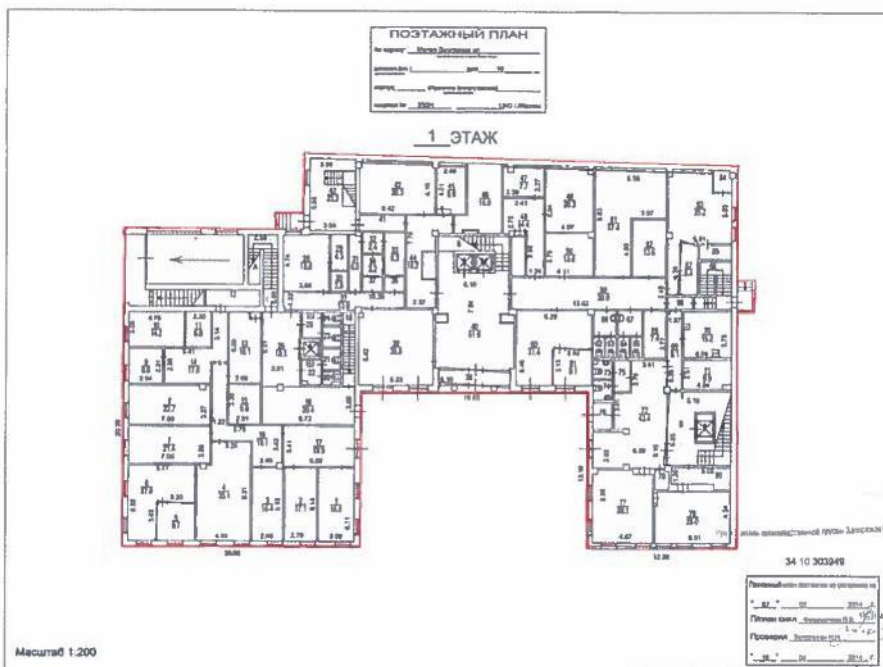
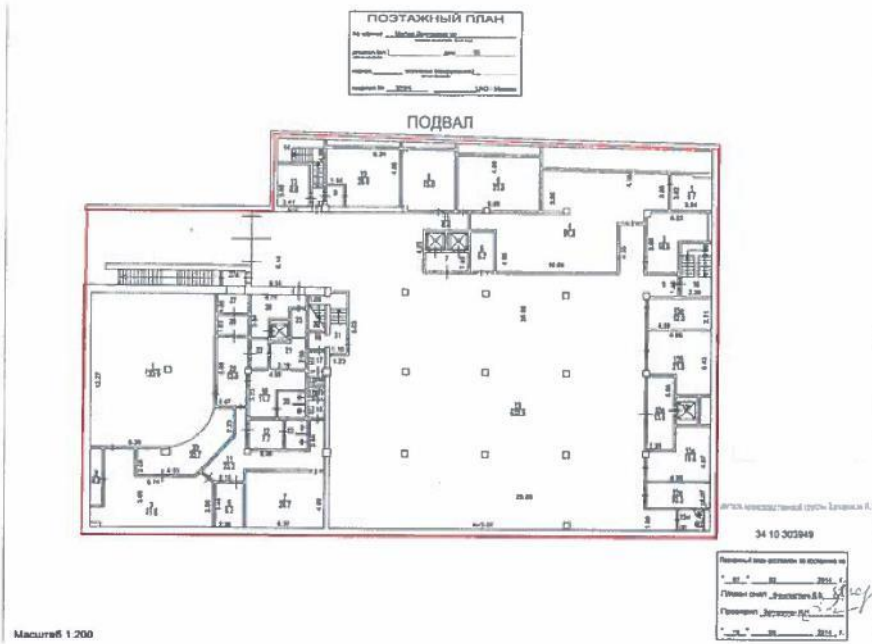


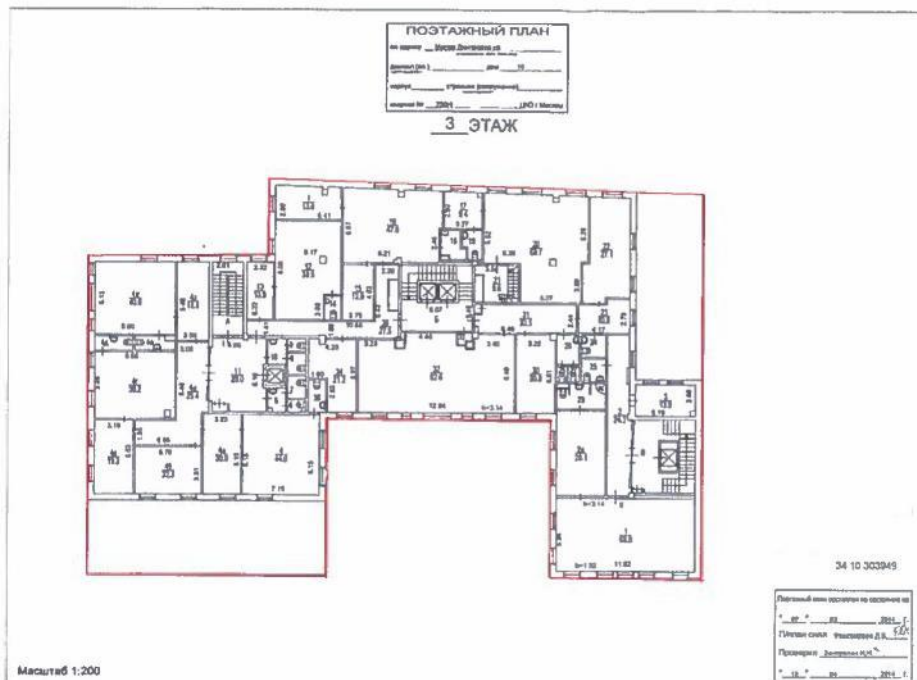
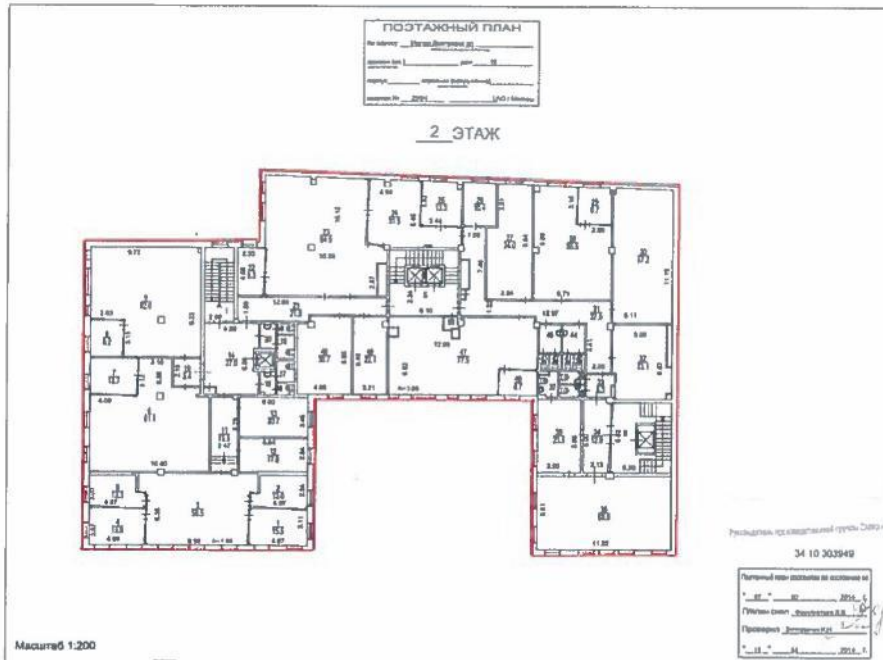
С.В. Орлов

Подписано от имени Арендатора
Генеральный директор

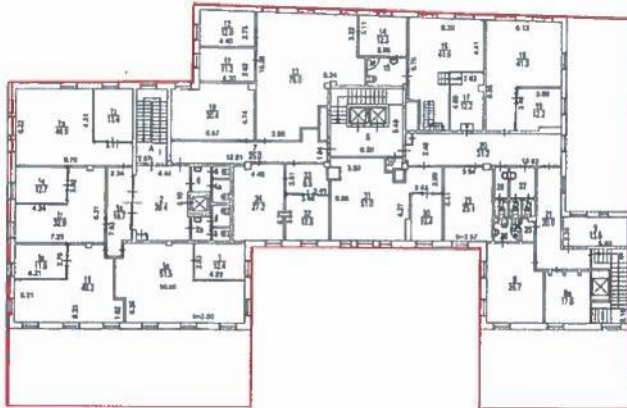


П.Е. Гудков





ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН
№ докум. ...
4 ЭТАЖ



Масштаб 1:200

Подписано от имени Арендодателя
Генеральный директор

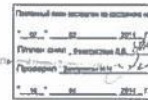
Подписано от имени Арендатора
Генеральный директор



С.В. Орлов



П.Е. Гудков



№ п/п	№ инв.	№ инв.	№ инв.
1	1	1	1
2	2	2	2
3	3	3	3
4	4	4	4
5	5	5	5
6	6	6	6
7	7	7	7
8	8	8	8
9	9	9	9
10	10	10	10



Специализированного депозитария получено
Дата 31.05.2018
Ответственный сотрудник
ДВУО *[Signature]*

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью
Генеральный директор
ЗАО УК «РВМ Капитал»
[Signature]



ЗАРЕГИСТРИРОВАНО В РЕЕСТРЕ
Имя *[Signature]*

ЗПИФ недвижимости "Монолит"			
№	Должность	ФИО	Подпись, дата
1	Менеджер депозитара	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
2	Руководитель по направлению	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
3	Финансовый директор	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
4	Главный бухгалтер/бухгалтер	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
5	Юридический контроль	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
6	Контроль	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>

26-2/21-2004

удостоверительная надпись Мосрегистрации

ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ М - 01 - 02 7 899

(Номер договора)

15 12 2004

(Число) (Месяц) (Год)

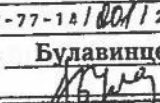
770101097028

(Кадастровый №)

10205008

(Условный №)

(Предыдущий Кадастровый №)

Главное управление Федеральной регистрационной службы по Москве	
Регистрационный округ № 77/14	
Произведена государственная регистрация	
" 06 ИЮН 2005 года	
№ регистрации	77-77-14/001/2005-102
Регистратор	Булавинцев А.Т.
Подпись	

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Объединения регулирования землепользования Московского земельного комитета в Центральном административном округе г.Москвы Старкова Владимира Рюриковича, действующего на основании Положения о Москомземе и доверенности от 29.12.2003 г. № 33-И-1/3-(181), от имени Правительства г. Москвы, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "Русская Нефтегазовая Компания", именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Сваревского Константина Викторовича, действующего на основании Устава, с другой Стороны, в соответствии с решением Окружной конкурсной комиссии имущественно-земельного комплекса ЦАО г. Москвы от 10.06.2004 г. № 18 п. 97, утвержденного распоряжением префекта ЦАО от 02.07.2004 № 4447-р (МКЗ от 15.07.2004 г. Рег. № РД4-4768/4) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 1647 (одна тысяча шестьсот сорок семь)

кв. м., имеющий адресные ориентиры: г. Москва, улица Малая Дмитровка, вл. 10, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации здания под административные цели.

Передача земельного участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.2. Установленное в п. 1.1 целевое назначение Участка может быть изменено или дополнено на основании распорядительного акта полномочного органа власти г. Москвы.

1.3. Границы Участка установлены в натуре (на местности) и закреплены межевыми знаками.

План границ земельного Участка (Приложение 2) и план земельного Участка (Приложение 2а) являются составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4. На участке расположено 4-этажное капитальное здание.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 10 июня 2029 года.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.

Государственная регистрация настоящего Договора удостоверяется специальной надписью (штампом) на Договоре.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Москомземе, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой такой регистрации.

В случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды по письменной информации Арендодателя.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она

вносится, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Приложение № 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. При этом, в случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и письменного уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов, в действие правовым актам и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор. Уведомление может быть сделано Арендодателем и через средства массовой информации неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Установленные льготы по арендной плате и ставки арендной платы ниже средней по г. Москве не применяются в случае, когда Арендатор передает земельный Участок или расположенные на нем здания, строения, сооружения и помещения в аренду, субаренду или иное возмездное пользование другому юридическому лицу, при этом данная обязанность Арендатора уплачивать арендную плату без применения понижающих коэффициентов наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатор не имеет права использовать земельный участок по целевому назначению, отличному от указанного в договоре.

4.2. Арендатору запрещается передавать третьим лицам право аренды земельного участка без согласия Арендодателя, полученного в установленном порядке. В случае выявления нарушения данного условия Договор расторгается.

4.3. В случае несоблюдения Арендатором порядка внесения арендной платы, установленной п. 3 Приложения 1 к Договору, Арендатор несет ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Договором и (или) законодательством порядке.

4.4. Арендатор обязуется все виды работ по зданию согласовывать с ГУ-ОП г. Москвы в установленном порядке.

4.5. Арендатор обязуется использовать Участок, находящийся в зоне особого градостроительного режима, в соответствии с городскими норматив-

ными актами.

4.6. Участок находится на территории особого режима использования: заповедная территория № 5 "Петровка". Охранная зона памятника истории и культуры № 43.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать с письменного согласия Арендодателя (Москомзема) сделки с правом аренды (долями в праве аренды Участка), земельным участком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, г. Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией.

Арендодатель дает согласие на сделку Арендатору в случае возмездного приобретения (оплаты) Арендатором права аренды земли в следующем порядке: а) после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с указанием вида, сторон и условий сделки с правом аренды земли, земельным Участком;

б) и последующего предоставления по этой сделке документов для проведения правовой экспертизы, подтверждения со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и условий, поставленных Арендодателем при даче согласия на совершение сделки. Согласие Арендодателя удостоверяется соответствующим штампом, проставляемым до государственной регистрации, на правоудостоверяющем документе по сделке.

5.2. С согласия Арендодателя и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке, сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный участок (часть Участка) в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором; в срочное пользование до одного года - с государственной регистрацией таких договоров.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия градостроительных ограничений на дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. В целях обеспечения дополнительных гарантий на возмещение своих убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате своей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.

5.6. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г.

Москвы.

Арендатор обязан:

- 5.7. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.
- 5.8. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Москомзема представлять в Москомзем платежные документы об уплате арендной платы.
- 5.9. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно ремонтных работ, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.
- 5.10. Получать согласие на сделки с правом аренды и/или земельным Участком, совершаемые на основании законодательства Российской Федерации и г. Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.
- 5.11. После подписания данного Договора и/или дополнительных соглашений к нему Арендатор обязан обратиться с заявлением о государственной регистрации, с выполнением всех условий по регистрации в Учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы в течение 3-х дней.
- 5.12. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Москомзем об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть).
- 5.13. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.
- 5.14. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях.
- 5.15. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.
- В случае неисполнения Арендатором этих условий извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

5.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неосвоения или неиспользования Участка в течение 2 лет или иных сроков, установленных градостроительной документацией;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или г. Москвы;
- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве) аренды Участка, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться с иском о взыскании на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.4. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. САНКЦИИ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 % от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

7.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды (доли в праве) в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, отчуждения права аренды (доли в праве), а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в 4 разделе «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом

случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за один месяц.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникшие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г. Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендной платы

№ 2 - План границ земельного участка

№ 2а- План земельного участка

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	Общество с ограниченной ответственностью "Русская Нефтегазовая Компания"
Юридический адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 125040, г. Москва, Ленинградский проспект, дом 9
Почтовый адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 125040, г. Москва, Ленинградский проспект, д.9
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97600	ИНН 7714301528, ОКПО 13597525, ОКОНХ
Расчетный счет № 40603810900001300001,	Расчетный счет № 40702810300000012809
в АКБ "Русский земельный банк"	в ОАО АКБ "РОСБАНК" Г. МОСКВА
корреспондентский счет № 301018107000000000730	корреспондентский счет № 301018100000000000256
БИК 044652730,	БИК 044525256
Валютный счет №	Валютный счет №
в	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон 250-89-69
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. Договор подписан Сторонами в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

12.2. От Арендодателя:


От Арендатора:

Начальник ТОВАРИЩЕСТВА

Генеральный Директор



" " " 200__ г.
Старков



" " " 200__ г.
К. В. Сваревский

М.П.

М.П.

Исполнитель:
Иголина Т.М.



Приложение 1
к Договору аренды
№ М-04-027899
от « 15 » декабря 2004 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Землеустроительное дело № 010310425
Общество с ограниченной ответственностью "Русская Нефтегазовая Компания"
Адрес участка: улица Малая Дмитровка, вл. 10

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1. Площадь земельного участка	1647 кв.м.
1.2. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель	540000 руб.
1.3. Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы	I
1.4. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы	7.410
1.7. Коэффициент индексации базовых ставок ежегодной арендной платы	4.32

(Введен с 01.01.2003г. в соответствии с федеральным законом от 24.07.2002 г. № 110-ФЗ « О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации»)

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата	659030.58 руб.
Ежегодная арендная плата с учетом коэфф. индексации 4.32	2847012.11 руб.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель: ИНН 7705031674, КПП 770501001, Управление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве (для Москомзема), ОКATO 45286585000
Расчетный счет № 4010181080000010041 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России
БИК 044583001 Назначение платежа: (код бюджетной классификации 2010202).

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 22.04.99г № 285-РМ и федеральными законами о федеральном бюджете на 2000-2002 гг., федеральным законом от 14.12.2001 № 163-ФЗ «Об индексации ставок земельного налога», федеральным законом от 24.07.2002 г. № 110-ФЗ).

2. Арендная плата за землю производится в рублях и вносится ежеквартально не позднее 5 числа первого месяца квартала. (Закон г. Москвы №34 от 29.09.1999г., часть 3, статья 5).

В месяц 234251-01
Р.Р. 511553.03

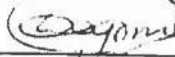
3. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Москомземе, если иное не определено Договором.

4. В платежном поручении указывается назначение платежа: (код бюджетной классификации 2010202), арендная плата по договору аренды № М-_____ от «_» _____ 200_ г., за _____ квартал _____ года.

ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

Начальник ТОРЭЦА


В.Р. Старков
" " _____ 200_ г.
М.п.



От Арендатора:

Генеральный Директор


К. В. Сваревский
" " _____ 200_ г.



Исполнитель:
Игонова Т.М.

МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

Приложение N *2* к договору

N *М-01-027199*

Кадастровый N *7401010094028*

ПЛАН

ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ООО "Русская Нефтегазовая Компания"

По адресу: ул.М.Дмитровка,вл.10



Масштаб 1:2000

МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ P1

N ТОЧЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД	МИН		
1-2	СВ	78 17.4	1.626	
2-3	ЮВ	11 10.4	0.165	
3-4	ЮВ	11 20.4	12.668	
4-5	ЮВ	74 22.4	5.049	
5-6	ЮВ	10 37.7	31.421	
6-7	ЮВ	7 46.1	5.963	
7-8	ЮЗ	80 28.9	16.365	
8-9	ЮЗ	79 58.1	15.717	
9-10	СЗ	11 14.8	51.753	
10-11	СВ	78 43.8	6.468	
11-1	СВ	78 53.6	20.157	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 1636.6 КВ.М.

МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ P2

N ТОЧЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД	МИН		
9-12	ЮЗ	79 50.5	0.176	
12-13	СЗ	11 15.6	12.696	
13-14	СЗ	11 20.3	18.815	
14-15	СЗ	11 13.1	20.238	
15-10	СВ	78 38.0	0.198	
10-9	ЮВ	11 14.8	51.753	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 10.0 КВ.М.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 1647 КВ.М.

Начальник



[Handwritten signature]

Московский земельный комитет

Приложение № 2а к Договору аренды
№ М-01-027899

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

По адресу: улица Малая Дмитровка, вл. 10
Кадастровый № 770101097028



Масштаб 1:2000

Начальник ТОРЗ ЦАО



[Handwritten signature]
В.Р. Старков

ПРОШНУРОВАНО
ПРОНУМЕРОВАНО
СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ
ИСТ(ОВ)

ТРИ-ОФ
Провода Мет
TRIFICO
Москва

ДИРЕКТОР
О.А.А.

ТРИ-ОФКО
Провода Мет
TRIFICO
Москва

Лист
пронумеровано,
прошнуровано
и скреплено
печатью

13 (тринадцать)

Полпись:

"Русская
Нефтегазовая
Компания"

МОСКВА

Верно
К.В. Сваревский
06.09.2018

Учетный номер
Дополнительного соглашения
№ М-01-027899/
от «18» 09 2010 г.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве	
Номер регистрационного округа	<u>18</u>
Произведена государственная регистрация	<u>Земельный участок сособственников</u>
Дата регистрации	<u>29.01.2010</u>
Номер регистрации	<u>18-18-24/01/2010-049</u>
Регистратор	<u>БЕДЕНЯПИНА Ю. В.</u> (подпись) (ф. и. о.)

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
с множественностью лиц на стороне арендатора
от 15.12.2004 № М-01-027899**

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Заместителя начальника Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Центральном административном округе г. Москвы Матюшевского Александра Валентиновича, действующего на основании Положения и доверенности от 29.12.2009 № 33-И-3091/9 от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Монолит» в лице Генерального директора Корсакова Вадима Олеговича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор «1», с другой Стороны, и Некоммерческая организация «НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД «БЛАГОСОСТОЯНИЕ» в лице Исполнительного директора Сухоруковой Елены Викторовны, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем «Арендатор «2», с третьей Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии со ст. 552 ГК РФ и ст. 35 ЗК РФ, Свидетельствами о государственной регистрации права от 29.10.2007 № 77-77-11/095/2007-402, от 01.11.2007 № 77-77-11/095/2007-403, от 16.05.2008 № 77-77-11/062/2008-176, выданными Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве:

1.1. Изложить пункт 1.1 договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 15.12.2004 № М-01-027899 в следующей редакции:

«1.1. Предметом договора является земельный участок общей площадью 1647 (одна тысяча шестьсот сорок семь) кв.м из состава земель населенных пунктов, кадастровый № 77:01:0001097:28, именуемый в дальнейшем «Участок», имеющий адресные ориентиры: г. Москва, улица Малая Дмитровка, вл. 10, предоставляемый в пользование на условиях аренды:

Арендатору «1» - Закрытому акционерному обществу Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Монолит» - для эксплуатации здания под административные цели с 29.10.2007 г;

Арендатору «2» - Некоммерческой организации «НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД «БЛАГОСОСТОЯНИЕ» - для эксплуатации здания под административные цели с 01.11.2007 г. Далее по тексту.

1.2. Изложить пункт 1.2 раздела 1 «Предмет договора и целевое использование земельного участка» в следующей редакции:

«1.2. Установленная п.1.1 цель предоставления Участка, а также порядок пользования земельным участком определяется Сторонами с учетом долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание/строение/сооружение и условиями настоящего Договора и могут быть изменены в отношении каждого Арендатора в порядке, установленном п.8.1 настоящего договора.

Арендаторы выражают согласие на вступление в Договор иных правообладателей частей здания/строения/сооружения (помещений в них) на праве собственности, ином вещном праве и праве аренды, а также согласие на установление права ограниченного пользования земельным участком-казенному предприятию и государственному или муниципальному учреждению, если они будут в установленном порядке расположены в здании. Арендодатель уведомляет Арендаторов о вступлении в Договор новых Арендаторов.

Соглашение о вступлении в настоящий Договор на сторону Арендатора нового лица подписывается Арендодателем и вступающим в Договор Арендатором.

Арендаторы земельного участка вправе заключить между собой соглашение о порядке пользования земельным участком для обеспечения прохода, проезда, размещения автотранспорта, обслуживания здания, охраны, уборки территории и других хозяйственных нужд, с учетом размера долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание/строение/сооружение, возможного вступления в Договор иных лиц, а также сложившегося порядка пользования земельным участком».

1.3. Изложить пункты 2.3, 2.4 раздел 2 «Срок действия договора» в следующей редакции:

«2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендаторами возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

Вступающие в Договор новые Арендаторы приобретают права и обязанности по настоящему Договору с момента государственной регистрации Соглашения о вступлении в Договор на Сторону Арендатора, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

Действие настоящего Договора прекращается в отношении Арендатора, арендующего государственное имущество, в момент прекращения действия Договора аренды такого имущества».

1.4. Дополнить пункт 3.1 раздела 3 «Арендная плата» абзацем следующего содержания:

«Арендная плата начисляется каждому Арендатору с учетом цели предоставления и применительно к долям в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение»

1.5. Дополнить раздел 3 «Арендная плата» пунктом 3.6 следующего содержания:

«3.6. При передаче арендатором арендуемого земельного участка в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой участок составляет 2% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка на срок действия договора субаренды, если договором аренды ставка арендной платы установлена в меньшем размере».

1.6. Изложить п.4.2 раздела 4 «Особые условия договора» в следующей редакции:

«4.2 Арендатор обязан уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды земельного участка».

1.7. Дополнить раздел 4 «Особые условия договора» пунктом 4.7 следующего содержания:

«4.7 Любое уточнение места прохождения границ, связанное с изменением площади Участка, а также при изменении доли в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание/строение/сооружение (увеличение, уменьшение) в связи с вступлением (выбытием) в/из Договор/а Арендатора/Арендаторов влечет за собой обязанность всех Арендаторов переоформить право пользования применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение после получения оферты от Арендодателя в указанные им сроки».

1.8. Изложить название раздела 5 «Права и обязанности Арендатора» и пункты 5.1, 5.2 в следующей редакции:

«5. Права и обязанности Арендаторов»

«5.1. Совершать сделки с правом аренды Участка, Участком в пределах срока договора аренды в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, города Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией (в случаях, предусмотренных законом) при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке.

После совершения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору и ее государственной регистрации новый Арендатор обязан в двухнедельный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.

5.2. При условии надлежащего уведомления Арендодателя в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный Участок в субаренду с множественностью лиц на стороне Арендатора с изменением величины арендной платы по Договору аренды в соответствии с действующим на момент заключения договора субаренды порядком. Использование Участка по договору субаренды не должно противоречить цели предоставления Участка согласно настоящему Договору».

1.9. Изложить п. 6.1 раздела 6 «Права и обязанности Арендодателя» в следующей редакции:

«6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендаторами условий Договора, в том числе:

- не внесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- осуществления самовольного строительства на Участке;
- использования Участка не в соответствии с целью предоставления;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и/или города Москвы;
- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка, Участком, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
 - в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора;
 - по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и города Москвы).

1.10. Изложить пункты 7.2, 7.3 раздела 7 «Санкции» в следующей редакции:

«7.2. В случае не внесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени. Пени за просрочку платежа начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

7.3. В случае, если Арендатором в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендатором своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка».

1.11. Изложить п. 8.1 раздела 8 «Изменение, расторжение и прекращение договора» в следующей редакции:

«8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором. Внесение исправлений, дописок и допечаток в текст настоящего Договора и его приложений не допускается.

Изменения и/или дополнения Договора, регулирующие отношения между Арендодателем и отдельным Арендатором и не затрагивающие прав и обязанностей по Договору иных Арендаторов, оформляются дополнительным соглашением к Договору аренды или к Соглашению о вступлении в Договор между Арендодателем и заинтересованным Арендатором.

Прекращение действия Договора в отношении одного из Арендаторов не является основанием для прекращения действия Договора в отношении других Арендаторов».

2. Приложение к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 15.12.2004 № М-01-027899 по расчету арендной платы изложить в редакции Приложений № 1, №1а по расчету арендной платы к настоящему Дополнительному

соглашению, которое является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 15.12.2004 № М-01-027899.

3. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 15.12.2004 № М-01-027899.

4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в пяти экземплярах, имеющих равную силу для каждой из Сторон.

6. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:


Арендодатель	Арендатор «1»
ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Монолит»
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 105062, г.Москва, ул.Покровка, д.42, стр.5
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 105062, г.Москва, ул.Покровка, д.42, стр.5
ИНН 7705031674, КПП 770501001 ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН/КПП 7722563196/770901001 ОКПО 79414414
Расчетный счет № 40201810200000000001	Расчетный счет №
в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г.Москва 705	в
Лицевой счет № 0307111000450284	корреспондентский счет №
БИК 044583001	БИК
Валютный счет №	Валютный счет №
В	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон 660-70-30
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

7. ПОДПИСИ СТОРОН.

7.1. От Арендодателя:
Заместитель начальника ТУ ЦАО

_____ А.В.Матюшевский
" _____ 20__ г.
М.П. 

От Арендатора «1»:
Генеральный Директор

_____ В.О.Корсаков
" _____ 20__ г.
М.П. 

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

Арендодатель	Арендатор «2»
ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ	Некоммерческая организация «НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД «БЛАГОСОСТОЯНИЕ»
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 127006, г.Москва, ул.М.Дмитровка, д.10
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 127006, г.Москва, ул.М.Дмитровка, д.10
ИНН 7705031674, КПП 770501001 ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН/КПП 7710180174/770701001 ОКПО 42836936
Расчетный счет № 40201810200000000001	Расчетный счет №
в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г.Москва 705	в
Лицевой счет № 0307111000450284	корреспондентский счет №
БИК 044583001	БИК
Валютный счет №	Валютный счет №
В	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон 262-33-36
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

9. ПОДПИСИ СТОРОН.

9.1. От Арендодателя:
Заместитель начальника ГУ ЦАО
А.В.Матюшевский
" " " 20 г.
М.П.

От Арендатора «2»:
Исполнительный Директор
Е.В.Сухорукова
" " " 20 г.

Исп. Латыпова Е.К.

Приложение 1
к Договору аренды
№ М-01-027899
от 15.12.2004

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01-027899-003

Арендатор «1»: Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У.
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Монолит»
Адрес участка: улица Малая Дмитровка, вл. 10
Кадастровый номер участка 77:01:0001097:28

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1	Площадь земельного участка	1647 кв.м
1.1.1	Площадь земельного участка, подлежащего оплате (пропорционально оформленным имущественным отношениям)	1137 кв.м
1.2	Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель	540 000 руб/га
1.3	Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы	1
1.4	Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы	7.41
1.5	Коэффициент индексации базовых ставок ежегодной арендной платы (Введен с 01.01.2007г. в соответствии с Законом города Москвы «О бюджете города Москвы на 2007 год»)	4.752
1.6	Коэффициент индексации базовых ставок ежегодной арендной платы (Введен с 01.01.2008 в соответствии с Законом города Москвы «О бюджете города Москвы на 2008 год»)	5.227
1.7	Коэффициент индексации базовых ставок ежегодной арендной платы (Введен с 01.01.2009 в соответствии с Законом города Москвы «О бюджете города Москвы на 2009 год»)	5.75
1.8	Коэффициент индексации базовых ставок ежегодной арендной платы (Введен с 01.01.2010 в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 22.09.2009 № 1016-ПП)	6.325

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата с 29.10.2007	2 161 966. 02 руб.
Ежегодная арендная плата с 01.01.2008	2 378 071. 63 руб.
Ежегодная арендная плата с 01.01.2009	2 616 015. 29 руб.
Ежегодная арендная плата с 01.01.2010	2 877 616. 81 руб.

3. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

3.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

3.2. Пени начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБРФ.

4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

<p>Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770501001 Управление федерального казначейства МФ РФ по г.Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы) Расчетный счет № 40101810800000010041 Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва 705 БИК 044583001 Поле 101 платежного поручения <u>08</u> КБК 07111105010020001120 ОКАТО 45286585000 Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал ____ года ФЛС № <u>М-</u> - - <u>00</u> . НДС не облагается.</p>
--

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 02.04.99г № 285-РМ и федеральными законами о федеральном бюджете на 2000-2002 гг., федеральным законом от 14.12.2001 № 163-ФЗ «Об индексации ставок земельного налога», федеральным законом от 24.07.2002 г. № 110-ФЗ).
2. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, если иное не определено Договором.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Заместитель начальника ТУ ЦАО

м.п.

" "

" "

" "

А.В.Матюшевский

От Арендатора «1»:

Генеральный директор

м.п.

" "

" "

" "

В.О.Корсаков

Исполнитель:
Латыпова К..

Приложение 1а
к Договору аренды
№ М-01-027899
от 15.12.2004

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01-027899-004

Арендатор «2»: Некоммерческая организация «НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕНСИОННЫЙ
ФОНД «БЛАГОСОСТОЯНИЕ»
Адрес участка: улица Малая Дмитровка, вл. 10
Кадастровый номер участка 77:01:0001097:28

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1	Площадь земельного участка	1647 кв.м
1.1.1	Площадь земельного участка, подлежащего оплате (пропорционально оформленным имущественным отношениям) с 01.11.2007 г.	180 кв.м
1.1.2	Площадь земельного участка, подлежащего оплате (пропорционально оформленным имущественным отношениям) с 16.05.2008 г.	510 кв.м
1.2	Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель	540 000 руб/га
1.3	Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы	1
1.4	Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы	7.41
1.5	Коэффициент индексации базовых ставок ежегодной арендной платы (Введен с 01.01.2007г. в соответствии с Законом города Москвы «О бюджете города Москвы на 2007 год»)	4.752
1.6	Коэффициент индексации базовых ставок ежегодной арендной платы (Введен с 01.01.2008 в соответствии с Законом города Москвы «О бюджете города Москвы на 2008 год»)	5.227
1.7	Коэффициент индексации базовых ставок ежегодной арендной платы (Введен с 01.01.2009 в соответствии с Законом города Москвы «О бюджете города Москвы на 2009 год»)	5.75
1.8	Коэффициент индексации базовых ставок ежегодной арендной платы (Введен с 01.01.2010 в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 22.09.2009 № 1016-ПП)	6.325

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата с 01.11.2007	342 263.75 руб.
Ежегодная арендная плата с 01.01.2008	376 475.72 руб.
Ежегодная арендная плата с 16.05.2008	1 066 681.21 руб.
Ежегодная арендная плата с 01.01.2009	1 173 410.55 руб.
Ежегодная арендная плата с 01.01.2010	1 290 751.61 руб.

3.СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

3.1.Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

3.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБРФ.

4.БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:
ИНН 7705031674 КПП 770501001
Управление федерального казначейства МФ РФ по г.Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)
Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва 705
БИК 044583001
Поле 101 платежного поручения 08
КБК 07111105010020001120
ОКАТО 45286585000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал _____ года ФЛС
№ М- - - - 00 . НДС не облагается.

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 02.04.99г № 285-РМ и федеральными законами о федеральном бюджете на 2000-2002 гг., федеральным законом от 14.12.2001 № 163-ФЗ «Об индексации ставок земельного налога», федеральным законом от 24.07.2002 г. № 110-ФЗ).
2. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, если иное не определено Договором.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Заместитель начальника У ЦАО

м.п.

"

Исполнитель:
Латыпова К.

От Арендатора «2»:

Исполнительный директор

Е.В.Сухорукова

20 г.



ТУ ЦАО
Пронумеровано, сброшюровано
скреплено печатью 09 листов
«18» ноября 2018 г.
Исполнитель: Чайникова

Управляющая
компания
РВМ

[Handwritten signature] - В.В. Корсаков

[Handwritten signature] Е.В. Лукопукова

НПФ
"БЛАГОСОСТОЯНИЕ"
№ 40926
МОСКВА

[Faint circular stamp]

[Faint circular stamp]

Учетный номер
Дополнительного соглашения
№ М-01-027899/
от «29» 12 2006 г.

Управление Федеральной регистрационной службы по Москве	
Номер регистрационного округа	79/114
Произведена государственная регистрация	дополнительного соглашения
Дата регистрации	09 МАЯ 2007
Номер регистрации	79-11/003/2007-033
Регистратор	(подпись) (Ф.И.О.)



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ К
ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
от 15.12.2004 г. № М-01-027899**

г. Москва

Департамент земельных ресурсов, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Начальника Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Центральном административном округе г. Москвы Старкова Владимира Рюриковича, действующего на основании Положения и доверенности от 30.12.2005 г. № 33-И-3/5-(221), от имени Правительства г. Москвы, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "Русская Нефтегазовая Компания" в лице Генерального директора Сваревского Константина Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Прежний арендатор», с другой Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент», Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Монолит» под управлением ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент» в лице Генерального директора Приходько Алексея Алексеевича, действующего на основании Устава и Правил ЗПИФН «Монолит», зарегистрированных ФСФР России от 24.11.2005 за № 0426-78989377, с изменениями и дополнениями, зарегистрированными ФСФР России 11.05.2006 г. № 0426-78989377-1, именуемое в дальнейшем «Доверительный управляющий», с третьей Стороны заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. На основании договора купли-продажи здания № ОН-001 от 26.05.2006 г., перехода права собственности на здание от ООО «Русская Нефтегазовая компания» к владельцам инвестиционных паев ЗПИФН «Монолит» под управлением ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент», устанавливаемых на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Монолит» (правила доверительного управления зарегистрированы 24.11.2005 за № 0426-78989377, с изменениями и дополнениями от 11.05.2006 г. № 0426-78989377-1) под управлением ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент» свидетельства о государственной регистрации права от 10.07.2006 г. серия 77 АГ №659517, запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 10.07.2006 г. №77-77-12/011/2006-669 и ст.35 Земельного кодекса РФ:

1.1 Права и обязанности по договору аренды земельного участка от 15.12.2004г. № М-01-027899 в полном объеме переходят от Общества с ограниченной ответственностью «Русская Нефтегазовая Компания» (Прежний Арендатор) к владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Монолит» под управлением ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент», устанавливаемых на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Монолит» (правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России от 24.11.2005 за № 0426-78989377, с изменениями и дополнениями от 11.05.2006 г. за № 0426-78989377-1) под управлением ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент», именуемые в дальнейшем «Арендаторы» с 10.07.2006 г.

1.2. по всему тексту договора читать: «Договор аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора».

1.3 Множественность лиц на стороне арендатора состоит из Собственников здания, находящегося по адресу: г.Москва, ул.Дмитровка М, д.10, предусмотренных Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», устанавливаемых на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Монолит» (правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России от 24.11.2005 за № 0426-78989377, с изменениями и дополнениями от 11.05.2006 г. за № 0426-78989377-1).

1.4. Все права и обязанности по договору аренды от имени и в интересах владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Монолит» (правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России от 24.11.2005 за № 0426-78989377, с изменениями и дополнениями от 11.05.2006 г. за № 0426-78989377-1) осуществляет ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент».

2. Приложение к договору аренды земельного участка от 15.12.2004г. № М-01-027899 по расчету арендной платы изложить в редакции Приложения по расчету арендной платы к настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 15.12.2004г. № М-01-027899.

3. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора земельного участка от 15.12.2004г. № М-01-027899.

4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в пяти экземплярах, имеющих равную силу для каждой из Сторон.

И.С.
1. Г.
2. Б.
делег
3. Т.
4. К.
ренд
5. К.
Введ
несет
нек
влек
испор
земл
3
кего
кего
СРС
Аре
пер
Пен
3АН
луча
скве
0181
К 04
е 10
е 10
е 10
нач
С №

1-01-
ская
гого
КО
лев
лев
ит»
26-
год
ем

Приложение 1
к Договору аренды
№М-01-024899
от «29» 12 2006 г.

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ
ФЛС№ М-01-024899-002

Доверительный управляющий: Общество с ограниченной ответственностью «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент», Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Монолит» под управлением ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент»
Адрес участка: улица Малая Дмитровка, вл. 10

Землеустроительное дело № 010310425
Кадастровый номер участка
770101097028

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1. Площадь земельного участка	1647 кв.м.
2. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель	540000 руб.
3. Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы	1
4. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы	7.410
5. Коэффициент индексации	4.32

Введен с 01.01.2003 г. в соответствии с федеральным законом от 24.07.2002 № 110-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации» в 2003 году проведена индексация ставок арендной платы в 4,32 раза относительно базовых ставок, установленных распоряжением Мэра Москвы от 02.04.1999 № 285-РМ "Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999г.").

ВЫМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата	659030.58 руб.
Ежегодная арендная плата с учетом коэфф. инфляции с 10.07. 2006 г.	2847012.11 руб.

СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.
Пени за просрочку платежа составляют 0,2 % в день от суммы задолженности.

БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель: ИНН 7705031674, КПП 774801001, Управление федерального казначейства по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы), Расчетный счет № 01810800000010041 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705 К 044583001

те 101 платежного поручения LU8

те 104 платежного поручения (КБК) 07111105011010101120

те 105 платежного поручения (ОКАТО) 45286585000 (только для района Тверской)

назначение платежа: арендная плата за _____ квартал _____ года.

С № М- _____ НДС не облагается.

6. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

Арендодатель	Прежний Арендатор	Доверительный управляющий
Департамент земельных ресурсов города Москвы	Общество с ограниченной ответственностью "Русская Нефтегазовая Компания"	Общество с ограниченной ответственностью «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Монолит» под управлением ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент»
Юридический адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20 Почтовый адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 125040, г. Москва, Ленинградский проспект, д. 9 Почтовый адрес: 125040, г. Москва, Ленинградский проспект, д.9	Юридический адрес: 129110, г. Москва, Проспект Мира, д. 72 Почтовый адрес: 129110, г. Москва, Проспект Мира, д. 72
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН 7714301528, ОКПО 13597525,	ИНН 7727528950 ОКПО 75351970 ОКВЭД 66.02.1, 66.02, 67.12.2
Расчетный счет № 40603810900001300001, в АКБ "Русский земельный банк" Корреспондентский счет № 30101810700000000730	Расчетный счет № 40702810300000012809 в ОАО АКБ "РОСБАНК" Г. МОСКВА корреспондентский счет № 3010181000000000256	Расчетный счет № 40701810500290000041 В ОАО «Внешторгбанк» г. Москва корреспондентский счет № 30101810700000000187
БИК 044552730,	БИК 044525256	БИК 044525187
Валютный счет № В	Валютный счет № в	Валютный счет № в
Валютный корреспондентский счет № БИК	Валютный корреспондентский счет № БИК	Валютный корреспондентский счет № БИК
Телефон	Телефон	Телефон 725-25-00
Телефакс	Телефакс	Телефакс

7. Подписи Сторон

От Арендодателя:
Начальник ТЕРЗ ЦАО

В.Р. Старков
200__ г.
Исп. Балабанова В.В.

от Прежнего Арендатора
Генеральный Директор

К.В. Сваревский
200__ г.
"Русская Нефтегазовая Компания"

от Доверительного управляющего
Генеральный директор

А. Приходько
200__ г.
«ТРИНФИКО Пропети Менеджмент»
TRINFIKO Property Management
МОСКВА

Примечание:

1. Заполнение полей 101, 104, 105 платежного поручения и указание ФЛС в поле "назначение платежа" является строго обязательным!

2. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэр Москвы от 02.04.99г № 285-РМ и федеральными законами о федеральном бюджете в 2000-2002 гг. и федеральным законом от 14.12.2001 № 163-ФЗ «Об индексации ставок земельного налога», федеральным законом от 24.07.2002 г. № 110-ФЗ).

3. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, если иное не определено Договором.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

От Доверительного управляющего:

Начальник ТОРЗ ЦАО

Генеральный Директор


В. Р. Старков


М.П. «Департамент земельных ресурсов города Москвы»
« 1 » _____ 200__ г.


А.А. Приходько


М.П. ТРИФИКО
Property Management
« 1 » _____ 200__ г.

Исп.: Балабанова В.В.

ПРОШНУРОВАНО
ПРОНУМЕРОВАНО
СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ
3 ЛИСТ(ОВ)

КОММУНАЛЬНАЯ СЕРВИСНАЯ
КОМПАНИЯ
ГЕН. ДИРЕКТОР
ПРИХОДИКО А.А.

ТРИН ДИКО
Проект 1
ТРИН

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

27 12 2006

СЕРВИСНО-ОЦЕНОЧНОЕ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"РИЭЛТИ ЭКОНОМИКА"

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"РИЭЛТИ ЭКОНОМИКА"

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"РИЭЛТИ ЭКОНОМИКА"

ДОГОВОР ЭНЕРГОСНАБЖЕНИЯ

№ 80453564

г. Москва

«19» декабря 2016г.

ПАО «Мосэнергосбыт», именуемое в дальнейшем МЭС, в лице _____

Заместителя начальника отделения по обслуживанию юридических лиц
(должность)

Воротникова Юрия Александровича
(фамилия, имя, отчество)

действующего на основании доверенности № 91-09-289 _____ от «20» июля 2015г.

с одной стороны, и ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит"
(наименование потребителя)

именуемое в дальнейшем Абонент, в лице Генерального директора ЗАО УК "РВМ Капитал"
(должность)

Орлова Сергея Владимировича
(фамилия, имя, отчество)

действующего на основании Устава _____,
с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор энергоснабжения (далее – Договор) о нижеследующем:

ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ТЕКСТЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА:

Абонент – потребитель электрической энергии (мощности), владеющий на законных основаниях энергопринимающими устройствами и приобретающий электрическую энергию (мощность) для собственных нужд, а также для ее перепродажи, за исключением исполнителей коммунальных услуг, гарантирующих поставщиков, энергосбытовых (энергоснабжающих) организаций, граждан, не осуществляющих предпринимательскую деятельность, в том числе потребляющих коммунальную услугу по электроснабжению.

Безучетное потребление электрической энергии (мощности) – потребление Абонентом электрической энергии (мощности) с нарушением установленного настоящим Договором и действующим законодательством порядка учета, выражающееся во вмешательстве в работу прибора учета (измерительного комплекса, системы учета), обязанность по обеспечению целостности и сохранности которого (которой) возложена на Абонента и который (которая) используется для определения объемов поставленной по Договору электроэнергии, в том числе в нарушении (повреждении) пломб и (или) знаков визуального контроля, нанесенных на прибор учета (измерительный комплекс, систему учета), в несоблюдении установленных Договором сроков извещения об утрате (неисправности) прибора учета (измерительного комплекса, системы учета), а также в совершении иных действий (бездействий), которые привели к искажению данных об объеме потребления электрической энергии (мощности).

Измерительный комплекс – совокупность приборов учета и измерительных трансформаторов тока или измерительных трансформаторов тока и напряжения, через которые такие приборы учета установлены (подключены), соединенных между собой по установленной схеме и предназначенных для измерения объемов электрической энергии (мощности) в одной точке поставки.

Максимальная мощность – наибольшая величина мощности, определенная к одномоментному использованию энергопринимающими устройствами (объектами электросетевого хозяйства) в соответствии с документами о технологическом присоединении и обусловленная составом энергопринимающего оборудования (объектов электросетевого хозяйства) и технологическим процессом Абонента, в пределах которой сетевая организация принимает на себя обязательства обеспечить передачу электрической энергии, исчисляемая в киловаттах.

Иные понятия, используемые в настоящем Договоре, имеют значения, определенные действующим законодательством.

При наличии у Абонента нескольких энергопринимающих устройств, имеющих между собой электрические связи через принадлежащие Абоненту объекты электросетевого хозяйства, величина максимальной мощности определяется в отношении такой совокупности энергопринимающих устройств.

Объект – энергопринимающее устройство, либо совокупность энергопринимающих устройств Абонента, находящихся по единому адресу поставки, относящихся к единой группе, на которые в соответствии с действующим законодательством дифференцируются потребители электрической энергии, и имеющих единое организационно-хозяйственное назначение.

Расчетный период (месяц) – календарный месяц, начало которого определяется с 00.00 первого дня календарного месяца и заканчивается в 24.00 последнего дня этого месяца. Первым расчетным периодом по настоящему Договору является период, начало которого определяется с даты вступления в силу настоящего Договора и заканчивается в 24.00 последнего дня этого месяца.

Сетевая организация – организация, оказывающая услуги по передаче электрической энергии (мощности) с использованием объектов электросетевого хозяйства, к которым непосредственно или опосредованно присоединены энергопринимающие устройства Абонента, и которая соответствует утвержденным Правительством Российской Федерации критериям отнесения владельцев объектов электросетевого хозяйства к сетевым организациям.

Система учета – совокупность измерительных комплексов, связующих и вычислительных компонентов, устройств сбора и передачи данных, программных средств, предназначенная для измерения, хранения, удаленного сбора и передачи показаний приборов учета по одной и более точек поставки.

Субабонент – лицо, владеющее на законных основаниях энергопринимающими устройствами и не имеющее договора энергоснабжения (купли-продажи электрической энергии) с МЭС, получающей электрическую энергию (мощность), с согласия МЭС и сетевой организации, от Абонента, приобретенную последним у МЭС.

Точка поставки – место исполнения обязательств Сторон по настоящему Договору, а также услуг, оказание которых является неотъемлемой частью процесса поставки электрической энергии, используемое для определения объема взаимных обязательств Сторон, расположенное на границе балансовой принадлежности энергопринимающих устройств Абонента, определенной в акте разграничения балансовой принадлежности, а до составления в установленном порядке акта разграничения балансовой принадлежности – в точке присоединения энергопринимающего устройства Абонента к объектам электросетевого хозяйства смежного субъекта электроэнергетики.

В случае если энергопринимающие устройства Абонента присоединены к электрическим сетям сетевой организации через бесхозяйные объекты электросетевого хозяйства, точкой поставки по Договору будет являться точка присоединения бесхозяйных объектов электросетевого хозяйства к объектам сетевой организации.

Транзитные потребители – юридические и физические лица, владеющие на законных основаниях энергопринимающими устройствами, имеющие договоры энергоснабжения (купли-продажи электрической энергии) с МЭС и энергоснабжение которых осуществляется через объекты электросетевого хозяйства Абонента.

Транзитный прибор учета – это расчетный прибор учета, указанный в договоре с транзитным потребителем или определяющий объем передаваемой электрической энергии в электрические сети сетевых организаций и являющийся «минусовым» по отношению к расчетному прибору учета Абонента по настоящему Договору.

Эксплуатация прибора учета (измерительного комплекса) – выполнение действий, обеспечивающих функционирование прибора учета (измерительного комплекса) в соответствии с его назначением на всей стадии его жизненного цикла со дня допуска его в эксплуатацию до его выхода из строя, включающих в том числе осмотры прибора учета (измерительного комплекса), техническое обслуживание (при необходимости), обеспечение своевременной поверки по истечении установленного межповерочного интервала и перепрограммирование.

Энергопринимающие устройства – находящиеся у Абонента аппараты, агрегаты, механизмы, устройства и иное оборудование (или их комплекс), предназначенные для преобразования электрической энергии в другой вид энергии в целях использования (потребления) и имеющие между собой электрические связи.

Иные понятия, используемые в настоящем Договоре, имеют значения, определенные действующим законодательством.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с настоящим Договором МЭС обязуется осуществлять продажу Абоненту электрической энергии (мощности) и урегулировать отношения по оказанию услуг по передаче электрической энергии и иных услуг, оказание которых является неотъемлемой частью процесса энергоснабжения Абонента, а Абонент обязуется оплачивать поставленную электрическую энергию (мощность) и оказанные услуги в порядке, предусмотренном Договором.

1.2. Объем взаимных обязательств по Договору определяется в точках поставки, которые находятся на границе балансовой принадлежности энергопринимающих устройств (объектов электроэнергетики), определенной в Акте разграничения границ балансовой принадлежности, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

При отсутствии на дату заключения настоящего Договора составленного в установленном порядке указанного Акта до его составления точки поставки определяются в точках присоединения энергопринимающих устройств (объектов электроэнергетики) Абонента к объектам электросетевого хозяйства смежного субъекта электроэнергетики.

Энергопринимающие устройства Абонента расположены по адресу (адрес поставки):

Москва г., Дмитровка М. ул., 10 _____

При наличии нескольких адресов поставки данные адреса указываются в *Приложении № 1* к Договору. В этом случае по каждому адресу поставки Сторонами составляются *Приложения № 2* к Договору.

1.3. Качество поставляемой в соответствии с настоящим Договором электрической энергии в точках поставки должно соответствовать требованиям технических регламентов.

В случае отклонения показателей качества электрической энергии от требований, указанных в предыдущем абзаце, МЭС совместно с Абонентом и сетевой организацией в десятидневный срок с момента требования МЭС, сетевой организации или Абонента организуют проверку и анализ показателей качества электрической энергии с оформлением результатов в соответствующем акте (протоколе измерений).

2. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА МЭС

2.1. МЭС ОБЯЗУЕТСЯ:

2.1.1. Урегулировать отношения, связанные с передачей электрической энергии (мощности) в точки поставки, в интересах Абонента путем заключения с сетевой организацией договора оказания услуг по передаче электрической энергии в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

2.1.2. По заявлению Абонента урегулировать в его интересах и от его имени отношения по оперативно-диспетчерскому управлению в случае соответствия Абонента установленным действующим законодательством критериям отнесения субъектов электроэнергетики к кругу лиц, подлежащих обязательному обслуживанию субъектом оперативно-диспетчерского управления в электроэнергетике, либо в случае если Абонент владеет энергопринимающими устройствами, технологический режим работы и эксплуатационное состояние которых влияют на электроэнергетический режим работы энергетической системы.

2.1.3. Поставлять электрическую энергию (мощность) Абоненту (с учетом его Субабонентов) в объеме и порядке, установленными настоящим Договором.

2.1.4. Производить по требованию Абонента (но не реже одного раза в год) сверку расчетов с оформлением актов сверки по форме, установленной МЭС.

2.1.5. Не позднее 3 (трех) рабочих дней со дня восстановления энергоснабжения Абонента выставлять счет на компенсацию Абонентом затрат сетевой организации и (или) МЭС, связанных с ограничением и восстановлением энергоснабжения Абонента по причине нарушения Абонентом своих обязательств по настоящему Договору.

2.1.6. Обеспечивать возобновление подачи электрической энергии Абоненту не позднее чем через 24 (двадцать четыре) часа с момента устранения Абонентом оснований для введения ограничения режима потребления, указанных в п. 6.2 настоящего Договора.

2.1.7. Исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

2.2. МЭС ИМЕЕТ ПРАВО:

2.2.1. Инициировать ограничение режима потребления Абонентом электрической энергии (мощности) в соответствии с условиями, предусмотренными действующим законодательством об электроэнергетике и разделом 6 настоящего Договора.

2.2.2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств по настоящему Договору полностью в случае неоднократного (два и более раза) неисполнения или ненадлежащего исполнения

Абонентом своих обязательств по оплате электрической энергии (мощности) при условии уведомления об этом Абонента за 10 (десять) рабочих дней до планируемой даты прекращения действия настоящего Договора.

2.2.3. Беспрепятственного доступа к электрическим установкам и приборам учета (измерительным комплексам, системам учета), а также к необходимой технической, оперативной и иной документации, связанной с энергоснабжением Абонента, для:

а) участия в проведении мероприятий по прекращению (ограничению) поставки электрической энергии (мощности) по основаниям, предусмотренным п. 6.2 настоящего Договора, – в рабочее время суток Абонента;

б) составления (пересмотра) «Реестра источников энергоснабжения, энергопринимающего оборудования и средств учета электроэнергии и мощности» (*Приложение № 2 к настоящему Договору*) – в рабочее время суток Абонента;

в) контроля за соблюдением установленных режимов энергопотребления, снятия контрольных показаний (в том числе путем опроса системы учета), проверки приборов учета, измерительных комплексов, систем учета, в том числе условий их эксплуатации и сохранности, с составлением соответствующего акта по установленной форме – в рабочее время суток;

г) проведения проверок (замеров), измерений с целью определения качества электрической энергии. Указанные замеры организывает МЭС с установкой приборов для измерений показателей качества электрической энергии;

д) осуществления мероприятий для проверок надежности энергоснабжения Абонента и лиц, владеющих на законных основаниях энергопринимающими устройствами и имеющими договоры с МЭС энергоснабжения которых осуществляется через объекты электросетевого хозяйства Абонента, в том числе для выявления наличия (отсутствия) препятствий перетоку электрической энергии указанным лицам.

2.2.4. Проводить внеплановые проверки приборов учета (измерительных комплексов, систем учета), используемых для определения объемов поставленной по Договору электрической энергии (мощности), в случае непредставления Абонентом показаний данных приборов учета более 2 (двух) расчетных периодов подряд.

2.2.5. Начислять Абоненту в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Абонентом обязательств по оплате электрической энергии (мощности) и услуг, оказание которых является неотъемлемой частью процесса снабжения электрической энергией (мощностью), в том числе по предварительной оплате, проценты за пользование чужими денежными средствами, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного настоящим Договором срока исполнения обязательства, по день фактической уплаты долга, размер которых определяется в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации (ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации), или неустойку, размер которой определяется в соответствии с абз. 1 п. 5.6 настоящего Договора.

2.2.6. Изменить номер Договора при условии письменного уведомления Абонента способом, позволяющим подтвердить получение Абонентом указанного уведомления.

2.2.7. Осуществлять иные права, предусмотренные настоящим Договором.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА АБОНЕНТА

3.1. АБОНЕНТ ОБЯЗУЕТСЯ:

3.1.1. Надлежащим образом производить оплату фактически потребленной (подлежащей потреблению) электрической энергии (мощности) и услуг, оказание которых является неотъемлемой частью процесса снабжения электрической энергией (мощностью), с соблюдением сроков, размера и порядка оплаты, установленных настоящим Договором и действующим законодательством.

3.1.2. Незамедлительно уведомлять МЭС о присоединении к электрическим сетям Абонента энергопринимающих устройств иных потребителей (Субабонентов), с обязательным предоставлением документов, подтверждающих согласование такого присоединения с уполномоченной сетевой организацией.

3.1.3. Уведомлять МЭС и сетевую организацию:

а) обо всех изменениях (нарушениях), происшедших в схеме энергоснабжения Абонента (с учетом его Субабонентов), - не позднее 3 (трех) суток с момента произошедших изменений (нарушений);

б) об авариях на энергетических объектах Абонента, связанных с отключением питающих линий, повреждением основного оборудования, о плановом, текущем и капитальном ремонте данных объектов, о поражениях электрическим током людей, а также о пожарах, вызвавших неисправность электроустановок, - не позднее 1 (одних) суток;

3.1.4. Поддерживать в точках поставки, которые находятся на границе балансовой принадлежности энергопринимающих устройств Абонента, показатели качества электрической энергии в соответствии с техническими регламентами.

3.1.5. Поддерживать технически безопасное состояние своих энергетических объектов в соответствии с требованиями действующих нормативных актов и технических документов.

3.1.6. Присоединение энергопринимающих устройств к сети, приводящее к увеличению потребляемой мощности свыше максимальной, производить только в установленном законодательством порядке.

Уведомлять МЭС о факте подачи заявки на технологическое присоединение в сетевую организацию в случаях:

- а) реконструкции энергопринимающих устройств, влекущей изменение максимальной мощности;
- б) изменения категории надежности, точек присоединения, вида производственной деятельности;
- в) введения новых объектов.

В течение 3 (трех) дней с даты подписания с сетевой организацией предоставлять в МЭС оформленные (переоформленные) документы о технологическом присоединении. После поступления от Абонента указанных документов Стороны обязаны внести соответствующие изменения в настоящий Договор. МЭС не несет ответственности за надежность снабжения Абонента электрической энергией и ее качество в случае, если нарушения надежности и качества вызваны неисполнением Абонентом обязанности, предусмотренной настоящим пунктом Договора.

3.1.7. В трехдневный срок уведомлять МЭС об изменениях места нахождения, адреса для переписки и (или) электронного адреса (E-mail), банковских реквизитов, наименования, ведомственной принадлежности и (или) формы собственности, реорганизации и других событиях и реквизитах, влияющих на надлежащее исполнение Договора, с представлением соответствующих документов.

3.1.8. Обеспечивать за свой счет надлежащий учёт поставляемой электрической энергии (мощности) в соответствии с разделом 4 настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.9. Обеспечить доступ представителей МЭС и (или) сетевой организации для осуществления мероприятий, указанных в п. 2.2.3 настоящего Договора, не чаще 1 (одного) раза в месяц.

3.1.10. Предоставлять по запросу в МЭС и (или) сетевую организацию технологическую информацию (главные электрические схемы, характеристики оборудования, схемы устройств релейной защиты и противоаварийной автоматики, оперативные данные о технологических режимах работы оборудования).

3.1.11. При необходимости определения либо изменения в Договоре уровня аварийной (технологической) брони данные сведения определяются в «Акте согласования технологической и (или) аварийной брони электроснабжения Абонента», проект которого предоставляется Абонентом в адрес сетевой организации в течение 30 (тридцати) дней с даты заключения настоящего Договора или возникновения оснований для его изменения и копия которого направляется Абонентом не позднее 5 (пяти) дней с даты его согласования с сетевой организацией в адрес МЭС, после чего он становится неотъемлемым приложением к настоящему Договору.

3.1.12. Соблюдать режим потребления электрической энергии (мощности), уровень нагрузки технологической и (или) аварийной брони, сроки завершения технологического процесса при введении ограничения режима потребления электрической энергии (мощности), предусмотренные действующим законодательством, настоящим Договором, в том числе «Актом согласования технологической и (или) аварийной брони электроснабжения Абонента», и документами о технологическом присоединении.

3.1.13. В случае если в отношении объектов Абонента установлены величины аварийной (технологической) брони, поддерживать схему электроснабжения с выделением ответственных нагрузок на резервируемые внешние питающие линии, обеспечивающие отпуск электрической энергии для покрытия технологической и (или) аварийной брони.

3.1.14. Осуществлять непосредственное взаимодействие с третьими лицами, привлеченными МЭС для оказания услуг по передаче электрической энергии и услуг, оказание которых является неотъемлемой частью процесса поставки электрической энергии. При неисполнении (ненадлежащем исполнении) данной обязанности Абонент несет ответственность в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.1.15. В предусмотренных действующим законодательством случаях соблюдать значения соотношения потребления активной и реактивной мощности, установленные сетевой организацией либо сетевой организацией совместно с субъектом оперативно-диспетчерского управления.

В случае несоблюдения установленных значений соотношения потребления активной и реактивной мощности Абонент несет ответственность в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.1.16. По запросу МЭС и (или) сетевой организации, в том числе в соответствии с заданием субъекта оперативно-диспетчерского управления в электроэнергетике, проводить контрольные, внеочередные и иные замеры электрической энергии и мощности в следующие сроки:

- контрольные замеры – 2 (два) раза в год в третью среду июня и третью среду декабря;
- внеочередные замеры нагрузок по присоединениям и энергопринимающим устройствам, подключенным под действие противоаварийной автоматики и (или) включенным в графики аварийного ограничения режима потребления электрической энергии (мощности) - не чаще чем 1 (один) раз в месяц;
- иные замеры - не чаще чем 1 (один) раз в квартал.

Указанная информация предоставляется Абонентом в сетевую организацию и МЭС в течение 3 (трех) рабочих дней с даты проведения соответствующего замера, кроме случаев наличия у Абонента системы учета, удаленный доступ к данным которой предоставлен сетевой организации и МЭС.

3.1.17. Соблюдать заданные в установленном порядке сетевой организацией, системным оператором (субъектом оперативно-диспетчерского управления) требования к установке в границах балансовой принадлежности Абонента устройств релейной защиты, противоаварийной и режимной автоматики и (или) ее компонентов, средств регулирования напряжения и компенсации реактивной мощности, а также иных устройств, необходимых для поддержания требуемых параметров надежности и качества электрической энергии и обеспечивать их сохранность, надежное функционирование и возможность своевременного выполнения управляющих воздействий.

Абонент обязуется обеспечивать своевременное выполнение диспетчерских команд (распоряжений) субъекта оперативно-диспетчерского управления и соответствующих требований сетевой организации.

3.1.18. Информировать сетевую организацию и МЭС об объеме участия в автоматическом либо оперативном противоаварийном управлении мощностью, в нормированном первичном регулировании частоты, а также о перечне и мощности энергопринимающих устройств Абонента, которые могут быть отключены устройствами противоаварийной автоматики.

3.1.19. Производить по требованию МЭС (но не реже одного раза в год) сверку расчетов с оформлением актов сверки расчетов по форме, установленной МЭС.

Акт сверки расчетов подписывается Абонентом в течение 14 (четырнадцати) дней с момента его получения от МЭС. В случае если в течение 14 (четырнадцати) дней с момента получения акта сверки Абонент не подпишет его и не представит МЭС мотивированные возражения по нему, акт считается согласованным Абонентом.

3.1.20. В порядке, предусмотренном действующим законодательством, компенсировать МЭС затраты, связанные с ограничением и восстановлением энергоснабжения, на основании выставленного Абоненту счета.

3.1.21. Оплатить расходы сетевой организации по установке приборов учета, произведенные в случае неисполнения Абонентом соответствующей обязанности, предусмотренной действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.22. Обеспечить установку автономного резервного источника питания в случае, если его наличие предусмотрено категорией надежности электроснабжения энергопринимающих устройств Абонента, а также поддерживать его в состоянии готовности к использованию при возникновении внеплановых отключений, введении аварийных ограничений режима потребления электрической энергии (мощности) или использовании противоаварийной автоматики.

3.1.23. Не препятствовать передаче (перетоку) электрической энергии лицам, владеющим законных основаниях энергопринимающими устройствами (объектами), присоединенными к электрическим сетям Абонента, и имеющим договоры энергоснабжения (купли-продажи электрической энергии) с МЭС.

3.1.24. Предоставить в МЭС Акт осмотра (обследования) электроустановки в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты его подписания Абонентом и сетевой организацией. Акт осмотра (обследования) электроустановки составляется в соответствии с нормативно-правовыми актами, регламентирующими технологическое присоединение энергопринимающих устройств к объектам электросетевого хозяйства по форме, установленной законодательством о технологическом присоединении.

3.1.25. Уведомлять потребителей, присоединенных к электрическим сетям Абонента, о сроках и причинах ограничения (прекращения) подачи электрической энергии, осуществляемого в соответствии с разделом 6 настоящего Договора, незамедлительно после получения уведомления от МЭС об ограничении (прекращении) подачи электрической энергии, а также осуществлять мероприятия по введению ограничения режима потребления таких потребителей, имеющих договоры с МЭС, после получения уведомления МЭС или сетевой организации, в порядке, предусмотренном законодательством.

3.1.26. Сообщать об утрате (переходе) прав владения (пользования) энергопринимающими устройствами и иным оборудованием, для снабжения электрической энергией которого заключен настоящий Договор, не позднее 3 (трех) рабочих дней до даты утраты (перехода) прав владения (пользования) с последующим предоставлением подтверждающих документов в срок, не превышающий 3 (трех) рабочих дней с момента утраты (перехода) указанных прав. В случае не уведомления (не своевременного

уведомления) Абонентом МЭС об утрате (переходе) прав владения (пользования) энергопринимающими устройствами Абонент обязан возместить убытки, возникшие у МЭС по причине не уведомления (не своевременного уведомления).

3.1.27. Предоставлять в МЭС информацию о площади (изменении площади) занимаемого нежилого помещения, с представлением подтверждающих документов (свидетельство о государственной регистрации права, договор (контракт) аренды и т.д.), в случае, если объектом энергоснабжения по настоящему Договору является нежилое помещение в составе многоквартирного дома (в том числе в пристройке).

3.1.28. Исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

3.2. АБОНЕНТ ИМЕЕТ ПРАВО:

3.2.1. Выбора ценовой категории, в том числе предполагающей почасовое планирование объема потребления электрической энергии при соблюдении требований действующего законодательства.

3.2.2. Требовать поддержания показателей качества электрической энергии в соответствии с техническими регламентами.

3.2.3. Обращаться в МЭС по вопросам отклонения показателей качества электроэнергии от требований, указанных в п. 3.2.2 Договора, а также по вопросам, связанным с прекращением поставки электрической энергии (мощности) и иным вопросам, связанным с исполнением обязательств Сторон по настоящему Договору.

Указанные обращения направляются Абонентом в адрес МЭС письменно, посредством телефонной связи, электронной почты или сайта МЭС в сети «Интернет» (www.mosenergoby.ru).

3.2.4. Осуществлять присоединение к собственным сетям энергопринимающих устройств Субабонентов в установленном действующим законодательством порядке с обязательной установкой приборов учета (измерительных комплексов, систем учета) электрической энергии (мощности), с последующим внесением Сторонами соответствующих изменений в настоящий Договор.

3.2.5. В одностороннем порядке уменьшить объемы электрической энергии (мощности), приобретаемой по настоящему Договору, путем приобретения части объемов по договору, заключаемому с производителем электрической энергии (мощности) на розничном рынке при условии выполнения требований, предусмотренных действующим законодательством, с последующим внесением соответствующих изменений в настоящий Договор.

3.2.6. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора полностью при условии письменного уведомления МЭС об этом не позднее, чем за 20 (двадцать) рабочих дней до заявленной даты расторжения, оплаты поставленной электрической энергии (мощности) не позднее чем за 10 (десять) рабочих дней до заявленной даты, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством, оплаты компенсации в связи с прекращением договорных отношений.

3.2.7. В случае утраты МЭС статуса гарантирующего поставщика перейти на обслуживание к организации, которой присвоен статус гарантирующего поставщика, энергосбытовой (энергоснабжающей) организации или производителю электрической энергии (мощности) на розничном рынке при условии соблюдения предусмотренных действующим законодательством условий заключения договоров с указанными субъектами.

3.2.8. На возмещение причиненного реального ущерба в случаях перерывов энергоснабжения по вине МЭС, за исключением случаев, когда перерывы в энергоснабжении были введены в соответствии с условиями настоящего Договора или действующего законодательства.

3.2.9. Выбора любого лица, отвечающего требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, для осуществления действий по оборудованию точек поставки по настоящему Договору приборами учета (измерительными комплексами, системами учета) электрической энергии (мощности), их замене и (или) эксплуатации.

3.2.10. Осуществлять иные права, предусмотренные настоящим Договором.

4. ПОРЯДОК УЧЕТА ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИИ (МОЩНОСТИ)

4.1. Сведения о приборах учёта, установленных в отношении энергопринимающих устройств Абонента (в том числе места расположения приборов учёта, заводские номера, дата государственной поверки, показания на дату начала действия настоящего Договора), указываются в *Приложении № 2* к настоящему Договору.

4.2. Если энергопринимающие устройства Абонента на дату заключения настоящего Договора не оборудованы приборами учёта, Абонент обязан обеспечить надлежащий учёт поставляемой электрической энергии (мощности) путём установки приборов учёта и их допуска к эксплуатации.

Для обеспечения учёта Абонент вправе привлекать третьих лиц, ответственность за действия которых несёт Абонент.

4.3. Приборы учёта устанавливаются в точках поставки электрической энергии (мощности), а при отсутствии технической возможности установки приборов учёта в указанных точках поставки, - в месте электрической цепи, максимально приближенном к таким точкам поставки.

4.4. Места установки, схемы подключения и метрологические характеристики приборов учёта должны соответствовать требованиям действующего законодательства об обеспечении единства средств измерений и техническом регулировании.

При установке прибора учёта, входящего в состав измерительного комплекса или в состав системы учёта, а также при установке системы учёта Абонент обязан направить в МЭС или сетевую организацию письменный запрос о согласовании места установки прибора учёта, схемы подключения прибора учёта и иных компонентов измерительного комплекса или системы учёта, а также метрологических характеристик прибора учёта. Согласование указанных в настоящем пункте параметров осуществляется в соответствии с действующим законодательством в сфере электроэнергетики.

4.5. Согласование в порядке, указанном в абз. 2 п. 4.4 Договора, должно быть проведено также при замене системы учёта либо прибора учёта, входящего в состав измерительного комплекса или системы учёта, за исключением случаев замены прибора учёта без изменения места его установки, если при этом метрологические характеристики вновь устанавливаемого прибора учёта (класс точности, тип прибора учёта, срок очередной поверки и т.д.) не хуже, чем у заменяемого прибора учёта.

4.6. После установки прибора учёта в отношении энергопринимающих устройств Абонента (в том числе в случае замены прибора учёта), Абонент обязан обеспечить допуск вновь установленного прибора учёта в эксплуатацию (далее – допуск прибора учёта в эксплуатацию) в соответствии с настоящим разделом.

Если прибор учёта был установлен МЭС или сетевой организацией, то организацию допуска в эксплуатацию такого прибора учёта осуществляет МЭС или сетевая организация соответственно.

Абонент обязан принимать участие в процедуре допуска прибора учёта в эксплуатацию.

В случае если настоящий Договор заключается в отношении энергопринимающих устройств до завершения процедуры их технологического присоединения допуск в эксплуатацию прибора учёта, установленного в процессе технологического присоединения энергопринимающих устройств Абонента, организует сетевая организация в рамках осуществления мероприятий по технологическому присоединению.

В случае не приглашения МЭС для участия в процедуре допуска прибора учёта в эксплуатацию и неполучения МЭС от сетевой организации или Абонента Акта допуска прибора учёта в эксплуатацию применяются расчетные способы определения объема поставленной электрической энергии (мощности) в соответствии с *Приложением № 4* к настоящему Договору.

Абонент вправе требовать от сетевой организации возмещения убытков в связи с применением указанных расчетных способов.

4.7. Допуск прибора учёта в эксплуатацию должен быть осуществлён не позднее месяца с даты его установки.

4.8. За исключением случаев, указанных в абз. 2, 4 п. 4.6 Договора, для допуска прибора учёта в эксплуатацию Абонент обязан направить в МЭС письменную заявку с указанием в ней обязательных сведений, предусмотренных действующим законодательством.

4.9. МЭС или сетевая организация обязаны уведомить о дате, времени и месте проведения процедуры допуска лиц, участие которых в процедуре допуска прибора учёта в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством является обязательным.

4.10. Дата и время проведения процедуры допуска прибора учёта в эксплуатацию определяются по соглашению Сторон, а в случае допуска прибора учёта, установленного сетевой организацией – по соглашению между Абонентом и сетевой организацией с уведомлением МЭС.

4.11. По итогам допуска прибора учёта в эксплуатацию МЭС и (или) сетевой организацией устанавливается контрольная одноразовая номерная пломба и (или) знаки визуального контроля, а также составляется Акт допуска прибора учёта в эксплуатацию, подписываемый всеми участниками данной процедуры, с указанием, в том числе, решения о допуске прибора учёта в эксплуатацию или об отказе в таком допуске, причин недопуска и конкретных мероприятий для обеспечения допуска.

4.12. Если прибор учёта установлен в отношении точек поставки с напряжением свыше 1 (одного) кВ и подключен через измерительные трансформаторы, по итогам процедуры допуска прибора учёта в эксплуатацию также составляется паспорт-протокол измерительного комплекса.

4.13. Лица, приглашённые, но не участвовавшие в процедуре допуска прибора учёта в эксплуатацию, вправе осуществить проверку правильности указанного допуска и, в случае выявления нарушений, инициировать повторную процедуру допуска.

4.14. Установленные приборы учёта используются в расчётах с момента допуска в эксплуатацию. Основанием для применения показаний установленного прибора учёта является акт допуска прибора учёта в эксплуатацию и (или) паспорт-протокол измерительного комплекса, оформленные в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором.

После установки и допуска прибора учёта в эксплуатацию, вновь установленные приборы учёта должны быть отражены в настоящем Договоре.

4.15. Определение объёмов электрической энергии (мощности) осуществляется в соответствии с *Приложением № 4* к настоящему Договору на основании показаний расчётного прибора учёта, а при его временном отсутствии по причине утраты, неисправности или иным причинам, – исходя их показаний контрольного прибора учёта, который на этот период времени признаётся расчётным, а в случае отсутствия контрольного прибора учёта – расчётным способом, предусмотренным *Приложением № 4* к настоящему Договору.

4.16. При наличии в отношении точки поставки Абонента приборов учёта, расположенных по обе стороны границы балансовой принадлежности, выбор расчётного прибора учёта осуществляется исходя из одного из следующих критериев в порядке убывания приоритета:

а) обеспечение измерений с минимальной величиной потерь электроэнергии от места его установки до соответствующей ему точки поставки;

б) при равных величинах потерь от места установки прибора учёта до соответствующей точки поставки – обеспечение минимальной величины погрешности измерительного канала;

в) при равенстве условий подп. а), подп. б) настоящего пункта – возможность измерения почасовых объёмов потребления электрической энергии (мощности);

При равенстве характеристик приборов учёта, указанных в подп. а) – в) настоящего пункта, в качестве расчётного принимается прибор учёта, входящий в автоматизированную информационно-измерительную систему учёта.

4.17. Расчётные и контрольные приборы учёта, указываются в *Приложении № 2* к Договору.

4.18. Абонент обязан обеспечить надлежащую эксплуатацию принадлежащих ему приборов учёта, установленных и допущенных в эксплуатацию в соответствии с условиями настоящего Договора и действующего законодательства.

Обязанность по эксплуатации прибора учёта, принадлежащего МЭС, сетевой организации или иным лицам, несёт соответствующий владелец прибора учёта.

4.19. При эксплуатации прибора учёта должна производиться его поверка, а в случае если прибор учёта подключен через измерительные трансформаторы, – также и поверка измерительных трансформаторов.

Поверка осуществляется по истечении межповерочного интервала, установленного для данного прибора учёта, измерительного трансформатора.

Результаты поверки удостоверяются знаком поверки (клеймом) и (или) свидетельством о поверке.

После поверки прибор учёта должен быть установлен и допущен в эксплуатацию заново в соответствии с условиями действующего законодательства и настоящего Договора.

4.20. Абонент обязан обеспечивать сохранность и целостность расположенных в границах балансовой принадлежности его энергопринимающих устройств приборов учёта, измерительных комплексов, систем учёта, контроля и управления электропотреблением (включая их технические, программные и иные компоненты), пломб и (или) знаков визуального контроля, а также воздушных и кабельных линий.

Сохранность и целостность приборов учёта, расположенных в границах балансовой принадлежности электросетевого хозяйства сетевой организации, а также целостность пломб и знаков визуального контроля, обеспечивается сетевой организацией.

4.21. Абонент обязан уведомить МЭС о выходе из строя, истечении срока межповерочного интервала или утрате прибора учёта, принадлежащего Абоненту и (или) находящегося в границах балансовой принадлежности электросетевого хозяйства Абонента не позднее следующего дня с даты возникновения указанных обстоятельств.

4.22. Абонент обязан восстановить учёт в срок не позднее окончания расчётного периода следующего за периодом, в котором было выявлено нарушение учёта.

4.23. Абонент обязан производить снятие показаний расчётных приборов учёта, в том числе входящих в состав измерительного комплекса или системы учёта, а также транзитных (расчётных) приборов учёта (используемых для целей определения объема электрической энергии (мощности), передаваемой в сети смежных субъектов электроэнергетики (смежных сетевых организаций и потребителей, имеющих отдельные договоры с МЭС)) и передавать их в МЭС в порядке и сроки, установленные *Приложением № 4* к настоящему Договору, а также производить снятие, фиксацию и хранение показаний контрольных приборов учёта (при их наличии) в порядке и сроки, аналогичные снятию показаний расчётных приборов учёта.

Показания транзитных (расчетных) приборов учета должны быть согласованы со смежными субъектами электроэнергетики и предоставляться в адрес МЭС с подтверждающими документами.

Показания контрольных приборов учёта, если они в соответствии с п. 4.15 настоящего Договора временно не признаны расчётными, предоставляются Абонентом в МЭС или сетевую организацию в течение 2 рабочих дней с даты получения соответствующего запроса.

В случае установки приборов учета, в том числе входящих в состав измерительного комплекса или системы учета, в границах балансовой принадлежности электросетевого хозяйства сетевой организации показания приборов учета предоставляются в МЭС Абонентом в виде двустороннего акта снятия показаний, подписанного Абонентом и сетевой организацией, либо сетевой организацией и используются МЭС для осуществления расчетов за электрическую энергию (мощность), поставляемую по настоящему Договору.

В случае не поступления в МЭС показаний прибора учёта от сетевой организации или иного субъекта электроэнергетики, в объектах электросетевого хозяйства которого установлен прибор учёта, обязательства по обеспечению учета поставляемой электрической энергии (мощности), в т.ч. предоставлению в МЭС показаний прибора учета несет Абонент.

4.24. Абонент обязан обеспечить периодический допуск (не чаще одного раза в месяц) представителей МЭС, сетевой организации для осуществления мероприятий, указанных в подп. в) п. 2.2.3 Договора.

Абонент также обязан обеспечить допуск:

а) представителям владельца приборов учёта, установленных в границах энергопринимающих устройств Абонента, для осуществления их эксплуатации;

б) представителям сетевой организации для установки приборов учёта в случаях когда Абонентом были выполнены требования законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности об установке приборов учёта.

4.25. В случае необходимости демонтажа прибора учёта в целях его замены, ремонта или поверки Абонент обязан направить письменную заявку в МЭС или сетевую организацию о необходимости снятия показаний существующего прибора учёта, осмотра его состояния и схемы подключения.

В заявке указываются реквизиты Абонента, местонахождение энергопринимающих устройств, номер договора, контактные данные (в том числе номер телефона), а также предполагаемые дата и время проведения мероприятий, указанных в предыдущем абзаце, которая не может быть ранее чем через 7 (семь) дней с даты направления заявки. Окончательные дата и время проведения мероприятий, связанных с демонтажем прибора учёта, согласовываются между Абонентом и МЭС или сетевой организацией с последующим уведомлением МЭС.

4.26. В согласованные дату и время МЭС и (или) сетевая организация в соответствии с требованиями законодательства осуществляет осмотр прибора учёта и схемы его подключения, а также снятие показаний существующего прибора учёта. Результаты проверки фиксируются в акте проверки, подписываемом лицами, участвующими в данной проверке, в т.ч. представителями МЭС.

4.27. При неявке представителей МЭС и сетевой организации Абонент обязан снять показания демонтируемого прибора учёта и направить их в адрес МЭС и сетевой организации. Указанные показания учитываются при определении объёмов электрической энергии (мощности), поставленной Абоненту, в соответствии с *Приложением № 4* к настоящему Договору.

4.28. Мероприятия по эксплуатации и замене прибора учёта, которые должны производиться Абонентом, могут производиться МЭС на возмездной основе по заявке Абонента, за исключением мероприятий, который должны осуществляться МЭС на безвозмездной основе в соответствии с действующим законодательством.

Абонент обязан обеспечить доступ представителей МЭС для осуществления указанных в абз. 1 настоящего пункта мероприятий к энергопринимающим устройствам и приборам учета, расположенным на территории Абонента.

4.29. МЭС имеет право:

а) проводить на объектах Абонента в присутствии его представителя (с возможным привлечением представителя сетевой организации) работы, связанные с поверкой, калибровкой, программированием, пломбированием средств измерений, а также другие виды работ, связанные с обслуживанием средств измерений;

б) по собственной инициативе проводить на объектах Абонента (в том числе с привлечением представителей сетевой организации) в присутствии его представителя замену средств измерений, принадлежащих МЭС, с обязательным их пломбированием.

4.30. Стороны договорились, что представителем Абонента по настоящему Договору при проведении проверок и составлении актов является представитель Абонента, обеспечивший доступ к приборам учета

(измерительным комплексам, системам учета) и иному электрооборудованию, находящемуся на объектах Абонента.

5. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ ОБЪЕМА, РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ И ПОРЯДКЕ ОПЛАТЫ ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИИ (МОЩНОСТИ)

5.1. Фактический объем поставленной электрической энергии (мощности) определяется исходя из показаний приборов учета (в том числе входящих в состав измерительных комплексов, систем учета) либо расчетным способом в порядке, предусмотренном *Приложением № 4* к Договору.

Объем услуг по передаче электрической энергии, урегулирование предоставления которых в соответствии с настоящим Договором возложено на МЭС, определяется в порядке, установленном действующим законодательством.

5.2. МЭС и сетевая организация вправе по мере необходимости производить проверку потребления Абонентом (с учетом Субабонентов) электрической энергии (мощности), в том числе при визуальном осмотре или инструментальной проверке приборов учета, с составлением Акта снятия показаний по форме, установленной указанными организациями.

5.3. Стоимость поставленной электрической энергии (мощности) определяется в соответствии с *Приложением № 4* к Договору.

5.4. Получение Абонентом по окончании расчетного периода составленного по форме, установленной МЭС, и подписанного со стороны МЭС Акта приема-передачи электрической энергии (мощности) в двух экземплярах, а также счет-фактуры и счета осуществляется:

- посредством использования Личного кабинета клиента (далее – ЛКК), являющегося программным модулем, размещенным на официальном сайте в сети «Интернет» МЭС (www.mosenergobyt.ru), при условии прохождения Абонентом необходимой регистрации и авторизации в ЛКК в соответствии с установленными МЭС правилами, при условии наличия у Абонента необходимых программных и технических средств для применения электронной подписи;

- в отделении МЭС в сроки получения расчетно-платежных документов, установленные *Приложением № 5* к настоящему Договору. Факт получения Абонентом расчетно-платежных документов в отделении МЭС удостоверяется подписью Абонента с проставлением даты получения. В случае неполучения Абонентом расчетно-платежных документов датой получения считается дата их выписки МЭС.

МЭС обязано обеспечить возможность получения Абонентом указанных расчетно-платежных документов в сроки и способами, указанными в предыдущих абзацах настоящего пункта Договора.

Абонент обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения «Акта приема-передачи электрической энергии (мощности)» возратить в МЭС один его экземпляр, подписанный со своей стороны.

В случае если Абонент не возвратит в течение 5 (пяти) рабочих дней подписанный со своей стороны вышеуказанный Акт или не представит мотивированные возражения к нему, расчет стоимости поставленной Абоненту электрической энергии (мощности) осуществляется на основании данных, указанных в Акте снятия показаний приборов учёта (Отчёте об отпуске и покупке электрической энергии), или иных документов, имеющихся у МЭС.

5.5. Исполнение денежных обязательств по Договору, в том числе оплата стоимости потребленной Абонентом (с учетом Субабонентов) электрической энергии (мощности) и услуг, оказание которых является неотъемлемой частью процесса снабжения электрической энергией (мощностью), считается произведенным надлежащим образом при условии поступления денежных средств на расчетный счет МЭС, указанный в Договоре, в порядке, в сроки и в размере, установленными *Приложением № 5* к настоящему Договору.

Оплата потребленной электрической энергии (мощности) производится Абонентом с банковского счета Абонента, если иное не предусмотрено действующим законодательством. Абонент имеет право оплачивать стоимость потребленной электрической энергии (мощности) со счета банковской карты.

5.6. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Абонентом обязательств по оплате электрической энергии (мощности) и услуг, оказание которых является неотъемлемой частью процесса снабжения электрической энергией (мощностью), МЭС вправе требовать уплаты неустойки, определенной законом (законной неустойки).

Абонент обязан оплатить указанную неустойку на основании выставленного МЭС счета не позднее 10 (десяти) дней после его выставления.

5.7. При осуществлении расчетов по настоящему Договору Стороны в платежных документах обязаны указывать:

- стоимость электрической энергии (мощности);
- основание платежа;
- номер и дату Договора;

- период, за который производится платеж;
- номер и дату счета-фактуры (счета);
- сумму НДС (если иное не предусмотрено налоговым законодательством РФ).

В случае если в платежных документах в совокупности не указаны: основание платежа, номер и дата заключения Договора, а также номер и дата счета-фактуры (счета) – платеж считается произведенным по настоящему Договору только после письменного подтверждения Абонентом указанных реквизитов;

В случае если в платежных документах указаны только основание платежа или номер и дата Договора – платеж считается произведенным в счет погашения задолженности, возникшей в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства Абонента по оплате, срок исполнения которого наступил ранее.

В случае оплаты задолженности, подтвержденной решением суда, Стороны в платежном документе обязаны указывать (в графе «назначении платежа») номер дела, дату вынесения решения суда (серию и номер исполнительного листа).

6. ОГРАНИЧЕНИЕ РЕЖИМА ПОТРЕБЛЕНИЯ АБОНЕНТОМ ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИИ (МОЩНОСТИ)

6.1. Порядок введения ограничения режима потребления Абонентом электрической энергии (мощности), а также особенности введения ограничения режима потребления в отношении Абонента или его отдельных объектов, для которых установлены величины аварийной (технологической) брони и (или) ограничение режима потребления электрической энергии которого может привести к экономическим, экологическим и социальным последствиям, устанавливается Правилами полного и (или) частично ограничения режима потребления электрической энергии с учетом определенной в процессе технологического присоединения категории надежности.

6.2. МЭС вправе выступать инициатором введения ограничения режима потребления электрической энергии (мощности) по следующим основаниям:

а) неисполнение или ненадлежащее исполнение Абонентом обязательств по оплате электрической энергии (мощности) и услуг, оказание которых является неотъемлемой частью процесса поставки электрической энергии по настоящему Договору, в том числе по предварительной оплате, если это привело к образованию задолженности Абонента в размере, соответствующем денежным обязательствам Абонента не менее чем за 1 (один) период между установленными Договором сроками платежа;

б) выявление факта осуществления Абонентом безучетного потребления электрической энергии;

в) неисполнение Абонентом условий Договора, касающихся обеспечения функционирования устройств релейной защиты, противоаварийной и режимной автоматики, устройств компенсации реактивной мощности;

г) выявление факта ненадлежащего технологического присоединения энергопринимающих устройств Абонента к объектам электросетевого хозяйства в случае если настоящий Договор был заключен в отсутствие документов, подтверждающих технологическое присоединение и (или) разграничение балансовой принадлежности;

д) нарушение Абонентом введенного ранее в отношении него частичного ограничения режима потребления при сохранении обстоятельств, послуживших основанием для его введения;

е) соглашение Сторон настоящего Договора;

ж) прекращение исполнения обязательств Сторон по настоящему Договору.

В установленных законодательством случаях ограничение режима потребления может вводиться по инициативе иных субъектов электроэнергетики (сетевой организации, органа государственного энергетического надзора).

6.3. МЭС предварительно (не менее чем за 10 (десять) календарных дней до даты планируемого введения частичного ограничения) уведомляет Абонента по факсу, электронной почте или телефонограммой с подтверждением отправки (получения) сообщения, о необходимости погашения задолженности по настоящему Договору и о датах планируемого введения частичного и (или) полного ограничения режима потребления в случае неисполнения обязательств, предусмотренных подп а) п. 6.2 Договора. При этом датой получения Абонентом указанного уведомления является дата отправки МЭС соответствующего сообщения по факсу или электронной почте или дата передачи телефонограммы.

Адрес электронной почты, телефон и (или) факс, на которые МЭС направляются уведомления о погашении задолженности и введении ограничения, указаны в разделе 10 настоящего Договора.

МЭС письменно способами, указанными в абзаце первом настоящего пункта, уведомляет Абонента о планируемом введении частичного и (или) полного ограничения режима потребления в порядке и сроки, предусмотренные действующим законодательством.

6.4. Ограничение режима потребления может быть введено по заявке Абонента в случае, если у Абонента отсутствует техническая возможность введения ограничения самостоятельно. Указанная заявка направляется в МЭС или в сетевую организацию. МЭС при получении заявки передает ее в сетевую организацию.

6.5. В случае возникновения внеплановых отключений, являющихся следствием повреждения линий электропередачи и (или) оборудования, в том числе в результате стихийных явлений, частичное и (или) полное ограничение вводится по инициативе сетевых организаций или владельцев генерирующего оборудования. МЭС не несет ответственности за введение внеплановых отключений.

6.6. Перерывы в подаче Абоненту электрической энергии (мощности) или снижение категории надёжности электроснабжения Абонента допускаются в случае проведения плановых работ по ремонту объектов электросетевого хозяйства сетевой организации. О фактах проведения данных работ и сроках их проведения сетевая организация уведомляет Абонента напрямую или через МЭС.

6.7. Сведения о применении в отношении отдельных энергопринимающих устройств специального порядка ограничения, связанного с установлением величины аварийной (технологической) брони, указываются в *Приложении № 2* к настоящему Договору.

6.8. При неисполнении Абонентом, ограничение режима потребления электрической энергии которого может привести к экономическим, экологическим и социальным последствиям, предусмотренной п. 3.1.11 настоящего Договора, величины аварийной брони определяются МЭС по согласованию с сетевой организацией в размере не менее 10 (десяти) процентов максимальной мощности соответствующих объектов Абонента.

6.9. Абонент, относящийся к числу субъектов, частичное или полное ограничение режима потребления которых может привести к возникновению угрозы жизни и здоровью людей, экологической безопасности либо безопасности государства, а также к числу субъектов, ограничение режима потребления электрической энергии которых может привести к экономическим, экологическим и социальным последствиям, у которого отсутствует акт согласования технологической и аварийной брони, несет ответственность, в том числе перед третьими лицами, за последствия, вызванные применением к нему ограничения режима потребления в порядке, определенном действующим законодательством.

6.10. В случае возникновения (угрозы возникновения) аварийных электроэнергетических режимов по причине возникновения (угрозы возникновения) дефицита электрической энергии и мощности и (или) недопустимых отклонений напряжения, перегрузки электротехнического оборудования и в иных чрезвычайных ситуациях допускается введение ограничения режима потребления, в том числе без согласования с Абонентом, при необходимости принятия неотложных мер и невозможности предотвращения указанных обстоятельств путем использования технологических резервов мощности.

Аварийные ограничения осуществляются в соответствии с графиками аварийного ограничения режима потребления электрической энергии (мощности) в порядке, определенном действующим законодательством, а также посредством действия аппаратуры противоаварийной автоматики.

К графикам аварийного ограничения относятся:

а) графики ограничения режима потребления электрической энергии и графики ограничения режима потребления электрической мощности (далее - графики ограничения режима потребления), в соответствии с которыми Абонент заранее уведомляется о необходимости ограничить потребление электрической энергии (мощности) и самостоятельно выполняет технические (технологические) мероприятия, обеспечивающие снижение потребления в объемах и в периоды суток, которые указаны в уведомлении.

б) графики временного отключения потребления, в соответствии с которыми без предварительного уведомления Абонента сетевая организация или системный оператор производит отключение линий электропередачи. При этом также может предусматриваться отключение электроустановок непосредственно Абонентом. Графики временного отключения потребления вводятся в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

Утвержденные сетевой организацией графики аварийного ограничения доводятся сетевой организацией или МЭС до сведения Абонента не позднее чем за 7 (семь) дней до начала очередного периода их действия (не позднее 01 (первого) октября) любым доступным способом, в том числе путем их размещения на официальных сайтах в сети «Интернет» сетевой организации и МЭС.

Абонент обязуется выполнять требования МЭС и (или) сетевой организации и субъекта оперативно-диспетчерского управления в электроэнергетике по реализации графиков аварийного ограничения режима потребления электрической энергии (мощности) и несет ответственность за убытки, причиненные МЭС, сетевой организации, а также иным субъектам электроэнергетики и третьим лицам в связи с их неисполнением (ненадлежащим исполнением).

6.11. Графики ограничения режима потребления вводятся начиная с 00 часов 00 минут следующей сутки с уведомлением об этом Абонента не позднее 14 часов 00 минут текущих суток (по местному времени сетевой организацией или МЭС.

О введении в действие графиков временного отключения потребления Абонент оповещается сетевой организацией и (или) МЭС с указанием причин и предполагаемой продолжительности их действия.

Информация о причинах, основаниях и сроках введения аварийных и внеплановых отключений может быть получена Абонентом по запросу от сетевой организации или субъекта оперативно-диспетчерского управления.

6.12. В ситуации, когда к электрическим сетям, принадлежащим Абоненту, подключены другие потребители электрической энергии (мощности), своевременно оплачивающие потребленную электрическую энергию (мощность), услуги, оказание которых является неотъемлемой частью процесса энергоснабжения, также исполняющие иные предусмотренные законодательством обязательства, Абонент обязан:

- заблаговременно до момента введения ограничения режима потребления уведомлять о наличии таких лиц МЭС при введении ограничения по основаниям, предусмотренным п. 6.2 настоящего Договора сетевую организацию – по иным основаниям, предусмотренным Правилами полного и (или) частичного ограничения режима потребления электрической энергии;

- обеспечить подачу электрической энергии (мощности) в необходимых для указанных лиц объеме потребления электрической энергии.

6.13. В случае предоставления за счет бюджетных средств обеспечения обязательств по оплате электрической энергии (мощности) Абонентом, ограничение не вводится до истечения срока действия предоставленного обеспечения обязательств по оплате электрической энергии при условии предварительного письменного уведомления Абонентом МЭС об установлении указанных обеспечительных мер.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. МЭС несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору (за надежность снабжения покупателей электрической энергией (мощности) и качество в соответствии с техническими регламентами и иными обязательными требованиями), в том числе за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств контрагентами МЭС по заключенным им и исполнению настоящего Договора договорам оказания услуг по передаче электрической энергии и иные услуги, неразрывно связанных с процессом снабжения электрической энергией (мощностью).

7.2. Если в результате действий (бездействия) Абонента, а также аварий в энергопринимающих устройствах Абонента имел место недоотпуск электрической энергии другим потребителям МЭС, лиц причинены убытки таким потребителям, МЭС и (или) сетевой организации, МЭС в соответствии действующим законодательством имеет право обратного требования (регресса) к Абоненту.

7.3. Стороны несут ответственность за нарушение (несоблюдение) предусмотрено законодательством и настоящим Договором порядка введения ограничения режима потребления в порядке размере, установленными действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. МЭС не несет ответственности за нарушение энергоснабжения энергопринимающих устройств Абонента при включении автоматических устройств по восстановлению энергоснабжения, либо при включении резервного питания, а также при аварийных снижениях (посадках) напряжения ниже гарантируемого, связанных с работой противоаварийной автоматики и релейной защиты.

7.5. Если энергопринимающее оборудование Абонента присоединено к сетям сетевой организации опосредовано через энергопринимающие устройства, объекты по производству электрической энергии (мощности), объекты электросетевого хозяйства лиц, не оказывающих услуги по передаче электрической энергии, МЭС несет перед Абонентом ответственность за надежность энергоснабжения и качество электрической энергии только в пределах границ балансовой принадлежности объектов электросетевого хозяйства сетевой организации.

7.6. МЭС не несет ответственности перед Абонентом за недоотпуск электрической энергии (мощности), вызванный:

- стихийными явлениями (пожарами, наводнениями, грозой, гололедом, бурей, снежными заносами т.п.), то есть такими явлениями, воздействие которых происходит извне и непредотвратимо;

- неправильными действиями персонала Абонента или посторонних лиц, в том числе связанными условиями ограничения режима потребления Абонента.

7.7. Абонент несет ответственность за неисполнение требований и распоряжений субъекта оперативно-диспетчерского управления и сетевой организации, указанных в п. 3.1.17 настоящего Договора соответствии с действующим законодательством.

7.8. В случае неисполнения Абонентом обязательств, предусмотренных п. 4.2 настоящего Договора Абонент обязуется возместить сетевой организации расходы, связанные с оборудованием энергопринимающих устройств Абонента приборами учета, а в случае неисполнения данных обязательств в добровольном порядке также понесенные ей расходы в связи с необходимостью принудительного взыскания данных расходов с Абонента в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.9. При несоблюдении Абонентом условий одностороннего уменьшения приобретаемых объемов электрической энергии (мощности) или одностороннего отказа от исполнения Договора в соответствии с п.п. 3.2.5, 3.2.6 настоящего Договора, Абонент продолжает нести обязательства по настоящему Договору в полном объеме.

7.10. Абонент за отказ от самостоятельного произведения ограничения режима потребления электрической энергии путем отключения собственных энергопринимающих устройств в указанный в уведомлении МЭС и (или) сетевой организации срок, а также за отказ от доступа представителей сетевой организации и (или) МЭС для осуществления действий по ограничению режима потребления электрической энергии, оплачивает штрафную неустойку, равную 10 % от стоимости объема потребления электрической энергии за месяц, предшествующий месяцу, в котором не было исполнено соответствующее обязательство.

7.11. Наличие оснований и размер ответственности Сторон определяются в соответствии с гражданским законодательством и законодательством об электроэнергетике.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с даты получения стороной, направившей оферту, её акцепта.

8.1.1. Исполнение обязательств по настоящему Договору начинается с момента его заключения, если иное не предусмотрено настоящим Договором или соглашением Сторон.

В случае если настоящий Договор заключается в отношении энергопринимающих устройств до завершения процедуры их технологического присоединения исполнение Сторонами обязательств по настоящему Договору начинается с даты подписания Абонентом и сетевой организацией акта об осуществлении технологического присоединения:

8.1.2. Настоящий Договор действует до 31 декабря текущего календарного года, в котором настоящий Договор вступил в силу, если иная дата окончания срока действия настоящего Договора не предусмотрена соглашением сторон. Настоящий Договор ежегодно пролонгируется на следующий календарный год, если за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока его действия Абонент письменно не заявит МЭС о его прекращении или изменении, либо о заключении Договора на иных условиях.

8.1.3. Акт об осуществлении технологического присоединения, Акт допуска прибора учета в эксплуатацию, Акт разграничения границ балансовой принадлежности, Акт разграничения эксплуатационной ответственности, Акт осмотра (обследования) электроустановки становятся неотъемлемой частью настоящего Договора после их получения МЭС от сетевой организации или Абонента.

В случае если настоящий Договор заключается в отношении энергопринимающих устройств до завершения процедуры их технологического присоединения копия Акта согласования технологической и (или) аварийной брони электроснабжения Абонента предоставляется в МЭС сетевой организацией в течение 2 (двух) рабочих дней с даты подписания, после чего он становится неотъемлемой частью настоящего Договора. Указанный документ может быть также представлен Абонентом.

При этом Приложение № 2 «Реестр источников энергоснабжения, энергопринимающего оборудования и средств учета электроэнергии и мощности» оформляется МЭС и подписывается Сторонами в течение 30 (тридцати) дней с момента получения МЭС документов, подтверждающих технологическое присоединение, указанных в абз. 1 настоящего пункта.

До подписания Сторонами Приложения № 2 к Договору необходимые для исполнения настоящего Договора сведения определяются исходя из предоставляемых сетевой организацией и (или) Абонентом в соответствии с абз. 1 настоящего пункта Договора документов

8.1.4. В случае заключения настоящего Договора с целью энергоснабжения энергопринимающих устройств (объектов), указанных в Приложении № 2 к Договору, в отношении которых сетевой организацией введено полное ограничение режима потребления электрической энергии, в том числе в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Абонентом (действовавшим в его интересах лицом) обязательств по оплате электрической энергии, услуг по передаче электрической энергии и (или) услуг, оказание которых является неотъемлемой частью процесса поставки электрической энергии, по предыдущему Договору с Абонентом, исполнение МЭС обязательств по продаже электрической энергии (мощности) по настоящему Договору начинается не ранее даты и времени отмены введенного ограничения

режима потребления в связи с устранением обстоятельств, явившихся основанием для введения полного ограничения режима потребления электрической энергии.

8.1.5. В случае если Абонент владеет энергопринимающими устройствами (объектами энергоснабжения), в отношении которых заключен настоящий Договор, на праве аренды (иного основания временного пользования энергопринимающими устройствами), то исполнение обязательств МЭС по настоящему Договору ограничивается сроком действия договора аренды (иного основания временного пользования энергопринимающими устройствами). Исполнение обязательств МЭС возобновляется на срок пролонгации аренды (иного основания временного пользования энергопринимающими устройствами) после предоставления Абонентом в МЭС подтверждающих пролонгацию документов.

8.2. Настоящий Договор прекращает свое действие в случаях и в порядке, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

Уведомление о прекращении действия настоящего Договора направляется Стороне в сроки, предусмотренные настоящим Договором, по адресу для переписки, указанному в настоящем Договоре.

Сроки уведомления о прекращении действия Договора при невозможности исполнения определяются Стороной, исходя из существа обстановки.

Уведомление, направленное Стороне по адресу для переписки, указанному в настоящем Договоре, и не врученное по причине ее отсутствия по указанному адресу или иной причине, считается полученным последней.

Прекращение действия Договора влечет за собой прекращение обязательств МЭС по поставке электрической энергии (мощности) по настоящему Договору.

В случае если Абонентом внесено предложение об изменении настоящего Договора или заключении между Сторонами в отношении тех же точек поставки нового Договора, отношения Сторон до изменения Договора или до заключения нового Договора регулируются в соответствии с условиями настоящего Договора.

8.3. Изменение, расторжение или прекращение действия настоящего Договора не освобождает стороны от взаимных расчетов за поставленную электрическую энергию (мощность).

Для осуществления окончательного расчета за поставленную по настоящему Договору электрическую энергию (мощность) Абонент обязан предоставить в МЭС показания приборов учета на дату расторжения (прекращения действия) или изменения настоящего Договора.

8.4. Все приложения, дополнения и изменения условий настоящего Договора совершаются в письменной форме с подписанием уполномоченными лицами МЭС и Абонента, если иное не установлено настоящим Договором.

8.5. Настоящий Договор составлен в 2 экземплярах (1 экземпляр(а) – МЭС, один экземпляр – Абоненту), имеющих одинаковую юридическую силу.

8.6. Споры, которые возникли или могут возникнуть между Абонентом и МЭС в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением денежного обязательства, возникшего из настоящего Договора, в том числе обязанности возместить убытки или уплатить неустойку в случае нарушения настоящего Договора, могут быть переданы МЭС на разрешение арбитражного суда после принятия сторонами мер по досудебному урегулированию, под которым в целях настоящего Договора понимает направление Абоненту претензии, по истечении 10 (десяти) календарных дней со дня наступления одного из следующих событий (в зависимости от того, какое из указанных ниже событий наступит раньше):

- направление Абоненту заказным письмом с уведомлением о вручении соответствующей претензии;
- получение Абонентом направленной (врученной) ему соответствующей претензии, если претензия доставлена или вручена Абоненту непосредственно МЭС или нарочным;

- направление Абоненту на адрес электронной почты последнего, указанный в настоящем Договоре, соответствующей претензии. В данном случае направляемая Абоненту на указанный адрес электронной почты претензия может исходить от любого работника МЭС, что подтверждается указанием в адресе отправителя домена МЭС (mosenergoby.ru). При этом Абонент считается получившим претензию в день ее отправления работником МЭС на адрес электронной почты Абонента, указанный в настоящем Договоре.

Иск, вытекающий из настоящего Договора, предъявляется сторонами в арбитражный суд по месту нахождения МЭС.

8.7. При исполнении настоящего Договора, в случае возникновения вопросов, не предусмотренных Договором, Стороны руководствуются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об электроэнергетике», Основными положениями функционирования розничных рынков электрической энергии, Правилами полного и (или) частичного ограничения режима потребления электрической энергии и иными нормативными правовыми актами.

В случае принятия уполномоченными государственными органами нормативных и иных Актов, устанавливающих порядок взаимоотношения Сторон, связанный с процессом энергоснабжения, отличный от

предусмотренного Договором, Стороны обязаны руководствоваться положениями указанных Актов с момента их принятия, кроме случаев, когда в положениях принятого Акта прямо указано, что иное может быть установлено Договором.

Каждая из заинтересованных Сторон при вышеуказанных обстоятельствах вправе обратиться в арбитражный суд с иском о внесении изменений в настоящий Договор как на основании случая, предусмотренного Договором.

8.8. Если между Сторонами заключено соглашение о порядке использования электронной подписи, то документы, предусмотренные настоящим Договором, подписанные в установленном порядке с применением электронной подписи, считаются совершёнными в надлежащей форме.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Приложение №3 не оформлялось.

10. МЕСТА НАХОЖДЕНИЯ, АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

МЭС:

Место нахождения: Российская Федерация, г. Москва.

Адрес: 117312, г. Москва, ул. Вавилова, дом 9

ИНН 7736520080 КПП 997450001

Расчетный счет 40702810500000183088 в

отделении банка БАНК ГПБ (АО) г.МОСКВА

БИК 044525823

Корреспондентский счет 30101810200000000823

Телефон 8(495)221-18-67

Факс

8(495)221-18-67

E-mail

info@mosenergosbyt.ru

Адрес для переписки: 117312, г. Москва, ул. Вавилова, дом 9;

109147, г. Москва, ул. Марксистская, д.22, стр. 1

Телефон 8(495)221-18-67

Факс

8(495)221-18-67

E-mail

info@mosenergosbyt.ru

Начальник отделения Галанин Н.А.

тел. 8(495)221-18-67

Начальник абонентской службы

тел.

Расчетная группа

тел.

Абонент:

Место нахождения: Российская Федерация, Москва г.

Адрес:

Почтовый индекс

Область

Административный р-н

Город Москва г.

Улица Земляной Вал ул.

Дом/влад. 9

корп./стр./кооп.

ИНН 7722563196

КПП

770901001

ОГРН 1057749282810

Расчетный счет 40701810996430000061

в

ПАО РОСБАНК

отделении

БИК 044525256

Корреспондентский счет 3010181000000000256

в ГУ Банка России по ЦФО

Код ОКВЭД 65.23.1

Код ОКПО 0079414414

Код ОКОГУ

Телефон

Факс

E-mail

EShmurnov@rwmcapital.ru

Адрес для переписки:

Почтовый индекс

Область

Административный р-н

Город Москва г.

Улица Земляной Вал ул.

Дом/влад. 9

корп./стр./кооп.

Руководитель Орлов Сергей Владимирович

тел.

8-495-660-70-30

Главный инженер _____	тел. _____
Главный бухгалтер _____	тел. _____
Юрисконсульт _____	тел. _____
Главный энергетик _____	тел. _____
Лицо ответственное за снятие и передачу показаний _____	тел. _____

Приложения к Договору:

1. Приложение № 1 «Адреса поставки электрической энергии (мощности)».
2. Приложение № 2 «Реестр источников энергоснабжения, энергопринимающего оборудования и средств учета электроэнергии и мощности».
3. Приложение № 3 «Акт согласования технологической и (или) аварийной брони электроснабжения Абонента».
4. Приложение № 4 «Порядок определения объема и расчета стоимости поставленной электрической энергии (мощности)».
5. Приложение № 5 «Порядок оплаты потребленной электрической энергии (мощности)».

Приложения № 4, 5 являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

Приложение № 2 является неотъемлемой частью настоящего Договора, за исключением случаев заключения Договора до завершения процедуры технологического присоединения энергопринимающих устройств Абонента к объектам электросетевого хозяйства.

В случае составления и подписания Сторонами Приложения, не поименованного в предыдущих абзацах как неотъемлемая часть Договора, данное Приложение становится неотъемлемой частью Договора.

При составлении и подписании (согласовании) с сетевой организацией «Акта об осуществлении технологического присоединения», «Акта разграничения границ балансовой принадлежности», «Акта разграничения эксплуатационной ответственности», «Акта допуска прибора учета в эксплуатацию», «Акта осмотра (обследования) электроустановки» или «Акта согласования технологической и (или) аварийной брони электроснабжения Абонента» указанные акты становятся неотъемлемой частью Договора с момента предоставления.

11. ПОДПИСИ СТОРОН:

ПАО «Мосэнергосбыт»
 /Воротников Ю.А./
 подпись _____
 расшифровка подписи _____
 « _____ » _____ 20__ г.
 М.П.

Абонент
 / Орлов С.В./
 подпись _____
 расшифровка подписи _____
 « _____ » _____ 20__ г.
 М.П. (при наличии)

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Договору энергоснабжения

№ 80453564 от «19» декабря 2016г.

Приложение составлено «__» _____ 20__ г.

АДРЕСА ПОСТАВКИ
электрической энергии (мощности)

№ п/п	№ объекта	Наименование объекта	Адрес поставки
1	80453564	ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит"	Москва г., Дмитровка М. ул., 10

ПАО «Мосэнергосбыт»

Воротников Ю.А.
расшифровка подписи



Абонент

Орлов С.В.
расшифровка подписи

М.П. (при наличии)

Приложение №2
к Договору энергоснабжения
от «19» декабря 2016 г.

№ 80453564

ПАО «Мосэнергосбыт»

_____ /Боротников Ю.А./
подпись* /ФИО*

Для М.П. договоров

Абонент

_____ /Орлов С.В./
подпись* /ФИО*

М.П. (при наличии)

Наименование абонента ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит"

Наименование и номер объекта ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит" 80453564

Абонент: вновь присоединяемый
(действующий, вновь присоединяемый, временный)

Адрес объекта Москва г., Дмитровка М. ул., 10
Телефон, факс 8-495-660-70-30

Объект: вновь присоединяемый
(действующий, вновь присоединяемый, временный)

РЕЕСТР

источников энергоснабжения, энергопринимающего оборудования
и средств учета электроэнергии и мощности

Дата составления реестра
«19» декабря 2016 г.

Взамен Реестра
от «__» _____ г.

1. Максимальная мощность (кВт)

Описание точки поставки**									Значение максимальной мощности (кВт)***		
Наименование сетевой организации (с указанием наименования РЭС)	№ ПЦ	№ фидера	№ РП	№ линии	№ ТП	№ РУ	Вводное распределительное устройство	Наименование границы балансовой принадлежности/ присоединения	Всего	Абонент	Транзит. потребитель
МОЭСК, МКС, 6 район МКС					1175 3		абонента	Наконечники КЛ на сборке и/н в ТП 11753	472		

2. Значение максимальной (единовременной) мощности в кВА:**** **500**

3. Акт разграничения балансовой принадлежности сторон/Акт об осуществлении технологического присоединения

№ МКС/104.6.2605Б от 28.11.2016г. между ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недв. "Монолит" и 6 район МКС

3.1. Акт разграничения эксплуатационной ответственности сторон

№ МКС/104.6.2605Э от 28.11.2016г. между ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недв. "Монолит" и 6 район МКС

4. Контактная информация сетевой организации:

Наименование МКС, 6 район МКС Официальный сайт в сети "Интернет" www.moesk.ru
Телефон 8-800-700-40-70 Иные сведения (факс, e-mail и т.п.) odou@moesk.ru

* Ф.И.О. и подпись лица, подписавшего договор

** Заполняется по данным Акта разграничения балансовой принадлежности сторон/Акта об осуществлении технологического присоединения

*** В отсутствие информации о величине максимальной мощности, выраженной в кВт, её значение определяется как произведение величины, указанной в п. 2, и коэффициента мощности, который принимается равным 0,89, если иное не указано в технических документах (кВт = кВА x 0,89)

**** При указании в технических документах значения максимальной мощности, выраженной в кВт, п. 2 не заполняется

стр.2

Таблица 1. Реестр средств учета электрической энергии и мощности

№ и/л	Уровень напряжения на границе балансовой принадлежности ВН, ГН, СН1, СН2, НН	Уровень напряжения для применения ВН, ГН, СН1, СН2, НН	Идентификационный номер точки учета*	№ прибора учета	Тип прибора учета по паспорту (модель)	Значимость прибора учета	Измерительные трансформаторы		Расчетный коэффициент	Показания на дату и время начала исполнения Договора/оформления Реестра	Балансовая принадлежность прибора учета (МЭС, Абонент, Сетевая организация, Транзитный потребитель)	Место установки прибора учета	Тип учета**	Государственная повертка***		Комплексирующие устройства			
							ТТ, А	ТН, В						Дата	Срок МПИ	Тип	Кол-во устройств (шт)	Суммарная и номинальная мощность комплексированных устройств, (кВАр)	
1	А	НН	СН2	650251	Меркурий 230 ART-03 РСІGN, 380-220V / 5-7,5А	6,2	150/5	300/5	30	064315	абонент	ШУ	0	01.03.07	10	17	18	19	
	Р																		
2	А	НН	СН2	650244	Меркурий 230 ART-03 РСІGN, 380-220V / 5-7,5А	6,2	300/5	300/5	60	074746	абонент	ШУ	0	01.03.07	10				
	Р																		
3	А	НН	СН2	650274	Меркурий 230 ART-03 РСІGN, 380-220V / 5-7,5А	6,2	150/5	300/5	30	046960	абонент	ШУ	0	01.03.07	10				
	Р																		
4	А	НН	СН2	650279	Меркурий 230 ART-03 РСІGN, 380-220V / 5-7,5А	6,2	300/5	300/5	60	023356	абонент	ШУ	0	01.03.07	10				
	Р																		

* ИД точки учета заполняется только для потребителей 3-6 ценовых категорий

** Тип учета Активные (А): 0-расчетный; 7-транзитный; 8-контрольный

Реактивные (Р): 5-основной; 6-транзитный

*** Указывается информация по приборам учета, измерительным трансформаторам тока (напряжения)

МЭС /Аксененко С. Г.
подпись ФИО

Абонент /Аксененко С. Г.
подпись ФИО



стр.3

Таблица 2. Сведения о токоприемниках Абонента, Субабонентов и о транзитных потребителях и сетевых организациях

№ п/п	Наименование энергопринимающего оборудования объектов Абонента, Субабонентов; наименование транзитных потребителей и сетевых организаций*	№ прибора учета	Тип учета**	Класс точности прибора учета	Допустимая длительная токовая нагрузка вводного провода (кабели)		Номинальное фазное напряжение	Потери в линиях (нагрузочные) (%)	Потери в трансформаторах		Суммарные потери		Порядок ограничения
					ампер	кВ			Потери холостного хода (кВтч)	Нагрузочные потери (%)	Суммарные потери исчисляемые в (кВтч)	Суммарные потери исчисляемые в (%)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
1	Адм.здание	650244	0	0,5	315	0,22	0	0	0	0	0	общий	
2	Адм.здание	650279	0	0,5	315	0,22	0	0	0	0	0	общий	
3	Адм.здание	650251	0	0,5	160	0,22	0	0	0	0	0	общий	
4	Адм.здание	650274	0	0,5	160	0,22	0	0	0	0	0	общий	

Ценовая категория на дату составления Реестра Первая

Группа статистики 64
№ ссылки: 286

*Сведения записываются в следующем порядке: 1. Объекты Абонента
2. Субабоненты
3. Транзитные потребители
4. Транзитные сетевые организации

** Тип учета Активные (А): 0-расчетный; 7-транзитный; 8-контрольный

Особые условия:

МЭС _____ /Аксененко С.Г.
подпись _____ ФИО

Управление
Копия
"РВМ Капитал"
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
№ 1748
подпись _____ ФИО

стр.3

Таблица 2. Сведения о токочрепнннках Абонента, Субабонентов и о транзитных потребителях и сетевых организациях

№ п/п	Наименование энергопринимающего оборудования объектов Абонента, Субабонентов; наименование транзитных потребителей и сетевых организаций*	№ прибора учета	Тип учета**	Класс точности прибора учета	Допустимая длительная токовая нагрузка вводного проиода (кабели)		Номинальное фазное напряжение	Потери в линиях (нагрузочные) (%)	Потери в трансформаторах		Суммарные потери		Порядок ограничения
					ампер	кВ			Потери холостного хода (кВтч)	Нагрузочные потери (%)	Суммарные потери исчисляемые в (кВтч)	Суммарные потери исчисляемые в (%)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
1	Адм.здание	650244	0	0,5	315	0,22	0	0	0	0	0	общий	
2	Адм.здание	650279	0	0,5	315	0,22	0	0	0	0	0	общий	
3	Адм.здание	650251	0	0,5	160	0,22	0	0	0	0	0	общий	
4	Адм.здание	650274	0	0,5	160	0,22	0	0	0	0	0	общий	

Ценовая категория на дату составления Реестра Первая

Группа статистики 64
№ ссылки: 286

*Сведения записываются в следующем порядке: 1. Объекты Абонента
2. Субабоненты
3. Транзитные потребители
4. Транзитные сетевые организации

** Тип учета Активные (А); 0-расчетный; 7-транзитный; 8-контрольный

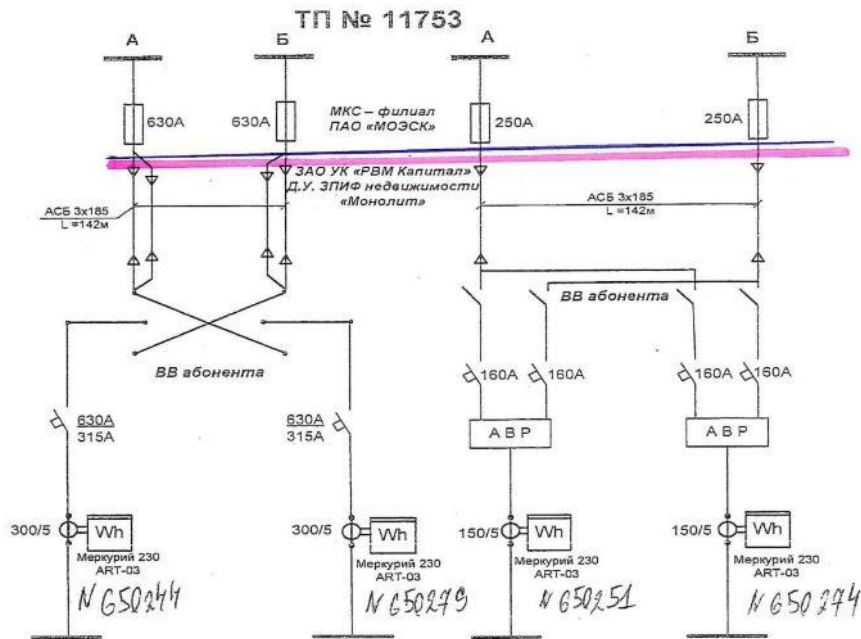
Особые условия:

МЭС _____ /Аксененко С.Г.
Подпись _____ ФИО

Управление
Москвы
"РВМ Капитал"
Контроль качества
№ 1748-10
ФИО
Подпись _____

стр.4

Однолинейная схема электроснабжения:



Примечание: в схеме указываются места установки и номера приборов учета, параметры измерительных трансформаторов тока и напряжения, границы балансовой принадлежности (красный цвет) и эксплуатационной ответственности (синий цвет), границы с субабонентами/транзитными потребителями (зеленый цвет), длина и марка питающих кабелей (проводов).

При наличии в Акте разграничения балансовой принадлежности сторон однолинейной схемы электроснабжения, содержащей в том числе границы балансовой принадлежности, включая границы балансовой принадлежности транзитных потребителей (при их наличии), указание на места установки приборов учета, а также длину и марку проводов (кабеля) от границы балансовой принадлежности до места установки приборов учета, данная схема становится неотъемлемым приложением к настоящему Реестру. При этом указанная в Реестре однолинейная схема электроснабжения не заполняется.

Инженер-инспектор

Аксененко С. Г.
подпись ФИО

Абонент

Орлов С. В.
подпись ФИО

ТАЧ-К ЧИЖ. СЛУЖБЫ
ОТДЕЛЕНИЕ «ЦЕНТР-1»
САЛЫНОВ Д. В.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4
к Договору энергоснабжения
от «19» декабря 2016г.

№ 80453564

(далее по тексту – Договор)

**ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости
"Монолит"**

Наименование Абонента

Приложение составлено « _____ » _____ 20 _____ г.

**ПОРЯДОК
ОПРЕДЕЛЕНИЯ ОБЪЕМА И РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ПОСТАВЛЕННОЙ ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИИ
(МОЩНОСТИ)
(далее – Порядок)**

1. Цена электрической энергии (мощности)

1.1. Электрическая энергия (мощность) в соответствии с настоящим Договором поставляется Абоненту по нерегулируемым ценам, определяемым в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации для первой ценовой категории.

В случае передачи Абонентом принятой от МЭС электрической энергии (мощности) или её части населению и (или) приравненным к нему категориям потребителей (далее – население), цена в отношении данного объема определяется в соответствии с действующим законодательством.

1.2. Нерегулируемые цены на электрическую энергию рассчитываются МЭС для каждого расчетного периода и публикуются в порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

Нерегулируемые цены на электрическую энергию (мощность) зависят от ситуации на оптовом и розничном рынках электрической энергии (мощности) и могут меняться из месяца в месяц. Изменение нерегулируемых цен на электрическую энергию (мощность) в период действия настоящего Договора не требует его переоформления.

1.3. Для целей определения стоимости объемов потребления электрической энергии (мощности), подлежащих оплате Абонентом в текущем расчетном периоде, к расчёту принимается цена на электрическую энергию (мощность), определённая МЭС в соответствии с действующим законодательством.

1.4. МЭС вправе производить перерасчеты стоимости фактического объема электрической энергии (мощности), потребленного Абонентом, в случае изменения подлежащих применению цен на электрическую энергию (мощность) по основаниям, установленным действующим законодательством, а также регламентами оптового рынка электроэнергии, являющимися приложением к договору о присоединении к торговой системе оптового рынка, а также в случае перерасчета количества потребленной электрической энергии (мощности) в соответствии с условиями настоящего Договора и действующего законодательства.

В случае изменения предельного уровня нерегулируемых цен за соответствующий расчетный период (перерасчета количества потребленной электрической энергии) МЭС также вправе не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня опубликования на своем официальном сайте в сети «Интернет» (www.mosenergosbyt.ru) информации об изменениях предельных уровней нерегулируемых цен на электрическую энергию (мощность) (проведения перерасчета количества потребленной электрической энергии) оформить документы о перерасчете и направить Абоненту 2 (два) экземпляра указанных документов за соответствующий расчетный период.

Абонент после получения от МЭС документов о перерасчете обязуется в течение 5 (пяти) дней с момента получения подписать 2 (два) экземпляра указанных документов и вернуть 1 (один) экземпляр МЭС. При не поступлении от Абонента в течение 5 (пяти) дней после получения подписанных документов о перерасчете или возражений к ним, документы считаются согласованными.

2. Порядок определения фактических объемов электрической энергии (мощности)

2.1. За исключением случаев, отдельно оговоренных настоящим Порядком, фактический объем электрической энергии (мощности), потребленной Абонентом в расчетном периоде, определяется на основании данных, полученных с использованием приборов учёта (в том числе входящих в состав измерительных комплексов и систем учёта).

Для первой ценовой категории

2.2. Абонент обязан не позднее 12:00 первого рабочего дня месяца, следующего за расчетным периодом, предоставить в МЭС надлежащим образом заполненный Акт снятия показаний приборов учёта (Отчёт об отпуске и покупке электрической энергии), именуемый в дальнейшем Акт снятия показаний. Показания указываются Абонентом по состоянию на 00 часов 00 минут первого дня месяца, следующего за расчетным периодом.

Акт снятия показаний предоставляется на бумажном носителе по форме, установленной МЭС, и подписывается уполномоченным представителем Абонента.

Если Абонент передаёт принятую от МЭС электрическую энергию (мощность) населению и приравненным к нему категориям потребителей, Абонент обязан предоставить в МЭС сведения об объеме электрической энергии (мощности), переданной населению. Данные сведения указываются Абонентом в приложении к Акту снятия показаний, которое оформляется по форме, установленной МЭС.

При непредставлении Абонентом указанных сведений объём электрической энергии (мощности), переданной Абонентом населению в расчетном периоде, определяется исходя из предоставленных Абонентом данных об объёмах электрической энергии (мощности), переданных населению в периоде, предшествующем расчетному. При непредоставлении Абонентом указанных сведений за 2 (два) и более расчетных периода подряд, стоимость объёмов электрической энергии (мощности), поставленных Абоненту за второй и последующий расчетные периоды, определяются без учёта передачи Абонентом электрической энергии (мощности) населению.

До окончания месяца, следующего за расчетным, Абонент обязан предоставить МЭС заверенную копию государственной статистической отчетности, в которой указаны фактические объёмы электрической энергии (мощности), переданные Абонентом населению за расчетный период.

При непредоставлении Абонентом указанной в настоящем пункте копии формы государственной статистической отчетности МЭС вправе произвести перерасчет стоимости фактического объёма электрической энергии (мощности), потреблённого Абонентом за расчетный период, без учёта объёмов электрической энергии (мощности), переданных Абонентом в расчетном периоде населению, и потребовать оплаты всего фактического объёма электрической энергии (мощности) за расчетный период по нерегулируемым ценам. При этом последующее предоставление Абонентом указанных документов не влечет проведение перерасчета стоимости электрической энергии (мощности), поставленной за расчетный период.

Если данные об объёме электрической энергии (мощности), переданной Абонентом населению, указанные в копии статистической отчетности, отличаются от ранее полученных сведений за соответствующий расчетный период, величина отклонения учитывается МЭС в последующем расчетном периоде при определении объёмов электрической энергии (мощности), переданных Абонентом населению.

Абонент вправе предоставить данные об объёмах электрической энергии (мощности), потреблённых в расчетном периоде, с использованием Личного Кабинета Клиента (далее - ЛКК), являющегося программным модулем, размещённым на официальном сайте МЭС в сети «Интернет» (www.mosenergobyt.ru), при условии прохождения Абонентом необходимой регистрации и авторизации в ЛКК в соответствии с установленными МЭС правилами, а также при наличии соответствующей технической возможности.

Если направленные Абонентом посредством использования ЛКК данные не подтверждены электронной подписью, применяемой в соответствии с условиями настоящего Договора, Абонент обязан в письменной форме подтвердить переданные через ЛКК данные путём направления в МЭС Акта снятия показаний, предусмотренного настоящим пунктом, не позднее первого рабочего дня месяца, следующего за расчетным (если более поздний срок не установлен МЭС).

При несоответствии данных, предоставленных в ЛКК, и данных, указанных в Акте снятия показаний, к расчёту принимаются данные, указанные Абонентом в Акте снятия показаний.

2.3. При непредоставлении в МЭС показаний приборов учёта в соответствии с п. 2.2 настоящего Порядка объём электрической энергии (мощности), поставленной Абоненту в расчетном периоде, определяется следующим образом:

2.3.1. При наличии соответствующего требованиям действующего законодательства и допущенного в эксплуатацию в установленном порядке контрольного прибора учёта объём электрической энергии (мощности), потреблённой Абонентом в расчетном периоде, определяется исходя из представленных в МЭС показаний контрольного прибора учёта.

2.3.2. При отсутствии контрольного прибора учёта объём электрической энергии (мощности), поставленной Абоненту за расчетный период, определяется следующим образом:

а) для первого и второго расчётных периодов подряд, за которые не предоставлены показания расчётного прибора учёта, объём электрической энергии (мощности) определяется исходя из показаний расчётного прибора учёта за аналогичный период предыдущего года, а при отсутствии данных за аналогичный период предыдущего года - на основании показаний расчётного прибора учёта за ближайший период, когда такие данные были предоставлены в МЭС;

б) для третьего и последующих расчётных периодов подряд объём потребления электрической энергии (мощности) в точке поставки определяется как произведение максимальной мощности в соответствующей точке поставки, к которой относятся приборы учёта, на количество часов в расчётном периоде, за который производится определение объёма электрической энергии данным расчётным способом. При этом количество часов в расчётном периоде определяется как произведение количества часов в сутки 24 (двадцать четыре), на количество календарных дней в соответствующем расчётном периоде. Если максимальная мощность определена без распределения по точкам поставки, то максимальная мощность в границах балансовой принадлежности Абонента распределяется по точкам поставки пропорционально величине допустимой длительной токовой нагрузки соответствующего вводного кабеля (провода). При отсутствии в Договоре сведений о максимальной мощности, объём электрической энергии (мощности), потреблённой Абонентом в соответствующей точке поставки за расчётный период, определяется в соответствии с законодательством исходя из допустимой длительной токовой нагрузки вводного кабеля (провода).

2.3.3. При отсутствии соответствующего требованиям действующего законодательства и допущенного в эксплуатацию в установленном порядке контрольного прибора учёта электрической энергии, и при отсутствии данных об объёмах электрической энергии (мощности), потреблённых Абонентом в предыдущих расчётных периодах, объёмы электрической энергии (мощности), поставленной Абоненту в расчётном периоде, определяются в соответствии с требованиями абз. 12 п. 166 Основных положений функционирования розничных рынков электрической энергии, утвержденных постановлением Правительства от 04.05.2012 № 442.

2.4. В случае уведомления Абонентом о выходе из строя, утрате, демонтаже или замене прибора учёта, принадлежащего Абоненту и (или) находящегося в пределах границ балансовой принадлежности объектов электросетевого хозяйства Абонента, в течение установленного Договором срока, а также в случае истечения срока межповерочного интервала такого прибора учёта объём электрической энергии, потреблённой в период неисправности или отсутствия прибора учёта энергопринимающими устройствами Абонента, соответствующими такому прибору учёта, определяется в порядке, аналогичном установленному п. 2.3 настоящего Порядка.

Если в течение 12 (двенадцати) месяцев расчётный прибор учёта повторно вышел из строя по причине его неисправности или утраты, то объём электрической энергии (мощности), потреблённой в период неисправности или отсутствия прибора учёта энергопринимающими устройствами Абонента, соответствующими такому прибору учёта, определяется:

а) с даты выхода прибора учёта из строя и в течение 1 (одного) расчётного периода после этого – в порядке, предусмотренном п. 2.3 настоящего Порядка для первых двух расчётных периодов, за которые не предоставлены показания прибора учёта;

б) в последующие расчётные периоды вплоть до допуска расчётного прибора учёта в эксплуатацию – в порядке, предусмотренном п. 2.3 настоящего Порядка для третьего и последующих расчётных периодов, за которые не предоставлены показания прибора учёта.

2.5. В случае двукратного недопуска Абонентом представителей МЭС и (или) сетевой организации к прибору учёта объём электрической энергии (мощности), потреблённой энергопринимающими устройствами Абонента, соответствующими такому прибору учёта, определяется в порядке, предусмотренном п. 2.3 настоящего Порядка для третьего и последующих расчётных периодов, за которые не предоставлены показания прибора учёта. Порядок определения объёма электрической энергии (мощности), предусмотренный настоящим пунктом, применяется за период, начиная с даты, когда произошёл факт двукратного недопуска, вплоть до даты допуска к такому прибору учёта.

2.6. Если в отношении точки поставки Абонента не установлен прибор учёта объём электрической энергии (мощности), потреблённой энергопринимающими устройствами Абонента, соответствующими такой точке поставки, определяются в порядке, аналогичном предусмотренному подп. б) п. 2.3.2 настоящего Порядка. Предусмотренный настоящим пунктом порядок определения объёмов электрической энергии (мощности) применяется вплоть до даты допуска в эксплуатацию прибора учёта, обеспечивающего измерение объёмов электрической энергии (мощности) в соответствующей точке поставки.

2.7. При определении объема электрической энергии (мощности) не на основании показаний расчетных приборов учета, за исключением случая, предусмотренного абз. 7 п. 2.2 настоящего Порядка, последующий перерасчет не производится.

2.8. При выявлении случаев безучетного потребления, объем электрической энергии (мощности), потребленной энергопринимающими устройствами Абонента, в отношении которых выявлен данный факт, определяется в порядке, предусмотренном подп. б) п. 2.3.2 настоящего Порядка.

Предусмотренные настоящим пунктом нарушения фиксируются в Акте о неучтенном потреблении электрической энергии, составленном по форме, установленной МЭС или сетевой организацией. Указанный Акт является основанием для проведения расчетов.

Объем безучетного потребления определяется за период, начиная с даты предыдущей контрольной проверки прибора учета, а если такая проверка не была проведена – с даты, когда она должна была быть проведена в соответствии с настоящим Договором, до даты выявления безучетного потребления, но не более сроков установленных законодательством с последующим составлением Акта о неучтенном потреблении электрической энергии.

Объем безучетного потребления включается в объем электрической энергии (мощности), потребленной Абонентом в расчетном периоде, в котором было выявлено указанное безучетное потребление.

Приостановление МЭС исполнения обязательств по поставке электрической энергии (мощности) в связи с выявлением безучетного потребления не освобождает Абонента от обязанности оплатить в полном объеме потребленную электрическую энергию (мощность).

2.9. При установке приборов учёта не на границе балансовой принадлежности объектов электросетевого хозяйства Абонента фактический объем электрической энергии (мощности), учтенный данными приборами учёта, корректируется на величину потерь электрической энергии (мощности) в электрических сетях от границы балансовой принадлежности до места установки приборов учёта. Величина потерь, определённая в соответствии с действующим законодательством, указывается Сторонами в *Приложении № 2* к Договору.

2.10. При определении фактического объема электрической энергии (мощности), потребленной Абонентом в расчетном периоде, на основании показаний приборов учёта такой объем определяется за вычетом транзитного объема электрической энергии (мощности), потребленной в соответствующем расчетном периоде.

Под транзитным объемом для целей настоящего Порядка понимаются объемы электрической энергии (мощности), переданные в сети смежных сетевых организаций, а также потребленные транзитными потребителями, имеющими отдельные договоры с МЭС и объем потребления электрической энергии (мощности) которыми учитывается расчетными приборами учёта, указанными в *Приложении № 2* к Договору в качестве транзитных.

В случае отсутствия показаний расчетных (транзитных) приборов учета для определения транзитного объема электрической энергии (мощности) указанный объем определяется исходя из показаний контрольных приборов учёта, а в случае их отсутствия транзитный объем принимается равным 0 (нулю).

2.11. Абонент оплачивает по нерегулируемым ценам объемы электрической энергии (мощности), уменьшенные на общий объем электрической энергии (мощности), переданный Абонентом в расчетном периоде населению и приравненным к населению в соответствии с действующим законодательством категориям потребителей.

2.12. МЭС и (или) сетевая организация вправе проводить проверки правильности показаний приборов учёта, полученных в соответствии с настоящим Порядком, с составлением Акта снятия контрольных показаний приборов учёта. В случае расхождения данных, полученных в соответствии с п. 2.2 настоящего Порядка, с данными, указанными в Акте снятия контрольных показаний приборов учёта, к расчету принимаются данные, указанные в таком Акте.

2.13. В случае если Абонент является владельцем нежилого помещения, входящего в состав многоквартирного дома (встроенные, пристроенные помещения), расчет объемов потребления электрической энергии (мощности) производится МЭС с учетом объемов, поставленных на общедомовые нужды, рассчитанных в установленном законодательством порядке.

3. Стоимость электрической энергии (мощности)

3.1. Стоимость фактического объема электрической энергии (мощности), потребленной Абонентом в расчетном периоде, определяется как произведение нерегулируемой цены текущего расчетного периода на соответствующий объем потребления электрической энергии (мощности), определённый согласно разделу 2 Порядка.

В случае передачи Абонентом принятой от МЭС электрической энергии (мощности) или её части населению стоимость фактического объёма электрической энергии (мощности), потреблённого Абонентом в расчётном периоде рассчитывается как сумма следующих слагаемых:

- производство определённого в соответствии с разделом 2 Порядка фактического объёма электрической энергии (мощности), за вычетом объёма электрической энергии (мощности), переданной в расчётном периоде Абонентом населению, на нерегулируемую цену соответствующего расчётного периода;

- производство объёма электрической энергии (мощности), переданной в расчётном периоде Абонентом населению, на цену соответствующего расчётного периода, определённую в соответствии с действующим законодательством.

3.2. Стоимость объёмов электрической энергии (мощности), подлежащих оплате Абонентом в текущем расчётном периоде, определяется как произведение цены на электрическую энергию (мощность), установленной согласно п. 1.3 Порядка, на объём электрической энергии (мощности) определённый для таких целей в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Порядок оплаты Абонентом электрической энергии (мощности) устанавливается Приложением № 5 к Договору.

ПАО «Мосэнергосбыт»

Воротников Ю.А.

подпись

расшифровка подписи



Абонент

Орлов С.В.

подпись

расшифровка подписи

М.П. (при наличии)

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5
к Договору энергоснабжения

№ 80453564

от «19» декабря 2016г.
(далее по тексту – Договор)

**ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Монолит»**

Наименование Абонента

Приложение составлено « ____ » _____ 20 ____ г.

**ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПОТРЕБЛЕННОЙ
ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИИ (МОЩНОСТИ)**

1. Оплата поставляемой (продаваемой) Абоненту (с учетом Субабонентов) электрической энергии (мощности) производится Абонентом платежными поручениями на расчетный счет МЭС.

2. В срок до 10 (десятого) числа текущего месяца Абонент совершает первый платёж за электрическую энергию (мощность), потребляемую в расчётном месяце, в размере 30 (тридцати) % стоимости объема электрической энергии (мощности), подлежащего оплате в текущем расчетном периоде и определенного в соответствии с *Приложением № 4* к Договору.

3. В срок до 25 (двадцать пятого) числа текущего месяца Абонент совершает второй платёж за электрическую энергию (мощность), потребляемую в расчётном месяце, в размере 40 (сорока) % стоимости объема электрической энергии (мощности), подлежащего оплате в текущем расчетном периоде и определенного в соответствии с *Приложением № 4* к Договору.

4. В срок до 18 (восемнадцатого) числа месяца, следующего за расчетным, Абонент оплачивает разницу между стоимостью фактического объема электрической энергии (мощности), потребленной Абонентом в расчетном месяце, и ранее совершёнными в соответствии с п.п. 2, 3 настоящего Порядка первым и вторым платежами за тот же месяц.

В случае передачи Абонентом принятой от МЭС электрической энергии (мощности) или её части населению и (или) приравненным к нему категориям потребителей (далее – население), определённая в соответствии с *Приложением № 4* к Договору стоимость электрической энергии (мощности), переданной Абонентом населению, оплачивается Абонентом до 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за расчетным.

5. Не позднее 3 (трех) дней до наступления сроков, указанных в п.п. 2 – 4 настоящего Порядка, МЭС выставляет Абоненту счёт.

6. В случае если указанная в абз. 1 п. 4 настоящего Порядка стоимость фактического объема электрической энергии (мощности), потребленной Абонентом в расчетном месяце, меньше, чем сумма первого и второго платежа за тот же период, сумма образовавшейся переплаты засчитывается в последующих расчетных периодах.

ПАО «Мосэнергосбыт»

подпись **Воротников Ю.А./**
расшифровка подписи
М.П.

Управление
«РВМ Капитал»
Абонент

подпись **/Орлов С.В./**
расшифровка подписи
М.П. (при наличии)

для первой и второй ценовых категорий / платежные поручения
трёхступенчатая оплата

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью
 (Инициалы) лист 05
 Генеральный директор
 ЗАО УК «РВМ Капитал»



Согласие
специализированного
депозитария получено
Дата 23.07.2014
Ответственный
сотрудник
ДВУО [Signature]

ЗПИФ недвижимости "Монолит"			
№	Должность	ФИО	Подпись / Дата
1	Менеджер депозитора	[Signature]	[Signature]
2	Руководитель по направлению	[Signature]	[Signature]
3	Финансовый директор	[Signature]	[Signature]
4	Главный бухгалтер/бухгалтер	[Signature]	[Signature]
5	Юридический контроль	[Signature]	[Signature]
6	Контролер	[Signature]	[Signature]

Акт 1/№ И-16-00-967393/104
на подтверждение технологического присоединения к электрическим сетям

г. Москва

от 28.11.2016 20__ г.

Публичное акционерное общество «Московская объединенная электросетевая компания» (ПАО «МОЭСК»), именуемое далее - «Сетевая организация», в лице начальника департамента технологических присоединений и развития услуг МКС - Филиала ПАО «МОЭСК» Калинин Дмитрия Николаевича, действующего на основании Доверенности №17-Д от 11.07.2016г., с одной стороны, и

ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит" (далее - «Заявитель»), в лице Генерального директора
Орлова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», составили и подписали настоящий акт о следующем.

Сетевая организация оказала заявителю услугу по подготовке документов, подтверждающих надлежащее технологическое присоединение к электрическим сетям ПАО «МОЭСК» объекта: **127006, Москва г, Дмитровка М. ул, дом № 10.**

Характеристики выполненного присоединения:

максимальная мощность **472 кВт**;

совокупная величина номинальной мощности присоединенных к электрической сети трансформаторов - кВА.

Перечень точек присоединения:

Точка присоединения	Источник питания (наименование питающих линий)	Описание точки присоединения	Уровень напряжения (кВ)	Максимальная мощность (кВт)	Величина номинальной мощности присоединенных трансформаторов (кВА)	Категория надежности электроснабжения	Предельное значение коэффициента реактивной мощности (tg φ)
от вв абонента	ТП 11753	Наконечники КЛ на сборке п/н в ТП 11753	0,4	472	-	Вторая	-

Приборы учета (измерительные комплексы):

Точка присоединения	Приборы учета			Измерительные трансформаторы тока				Измерительные трансформаторы напряжения			
	Место установки	Тип	Класс точности	Место установки	Тип	Коэффициент трансформации	Класс точности	Место установки	Тип	Коэффициент трансформации	Класс точности
1	ВРУ	Меркурий 230 ART-03(4 шт)	1,0	-	-	300/5 300/5 150/5 150/5	-	-	-	-	-

Устройства защиты, релейной защиты, противоаварийной и режимной автоматики **630А, 630А, 160А, 160А, 160А, 160А.**

Автономный резервный источник питания: **отсутствует.**

Стороны подтверждают, что технологическое присоединение энергопринимающих устройств (энергетических установок) к электрической сети сетевой организации выполнено в соответствии с правилами и нормами.

Заявитель претензий по оказанию услуг к сетевой организации не имеет.

от Сетевой организации:

/ Д.Н. Калинин /
М.П.

Подписи сторон:

от Заявителя:

/ Орлов С.В. /
М.П.

И-16-00-967393/104 от 26.08.2016г.

**Акт
разграничения границ балансовой принадлежности сторон**

№ МКС/104.6/2605Б

от " 28 " 11 2016 г.

Публичное акционерное общество «Московская объединенная электросетевая компания», именуемое в дальнейшем сетевой организацией, в лице Гришанина Сергея Анатольевича

(фамилия, имя, отчество лица – представителя сетевой организации)

действующего на основании доверенности №202-Д от 01.12.2015г.

(устава, доверенности, иных документов)

с одной стороны, и ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Монолит»

(полное наименование заявителя - юридического лица; фамилия, имя, отчество заявителя - физического лица)

именуемый в дальнейшем заявителем, в лице Исраилова

директора Исрава Сергея Владимировича

(фамилия, имя, отчество лица – представителя заявителя)

действующего на основании Устава

(устава, доверенности, иных документов)

с другой стороны, в дальнейшем именуемые сторонами, оформили и подписали настоящий акт, определяющий границы балансовой принадлежности электроустановок сторон.

Электроустановки сторон, в отношении которых настоящим актом устанавливаются границы балансовой принадлежности, находятся г. Москва, ул. М. Дмитровка, д.10
(адрес)

Акт о технологическом присоединении от _____, № _____.

Характеристики присоединения:

максимальная мощность 472 кВт;

совокупная величина номинальной мощности присоединенных к электрической сети трансформаторов - кВА.

Перечень точек присоединения:

Точка присоединения	Источник питания (наименование питающих линий)	Описание точки присоединения	Уровень напряжения (кВ)	Максимальная мощность (кВт)	Величина номинальной мощности присоединенных трансформаторов (кВА)	Категория надежности и электроснабжения
От ввода абонента	ТП 11753	Наконечники КЛ на сборке н/н в ТП 11753	0,4	472	-	вторая

На границе балансовой принадлежности у сторон находятся следующие технологически соединенные элементы электрической сети:

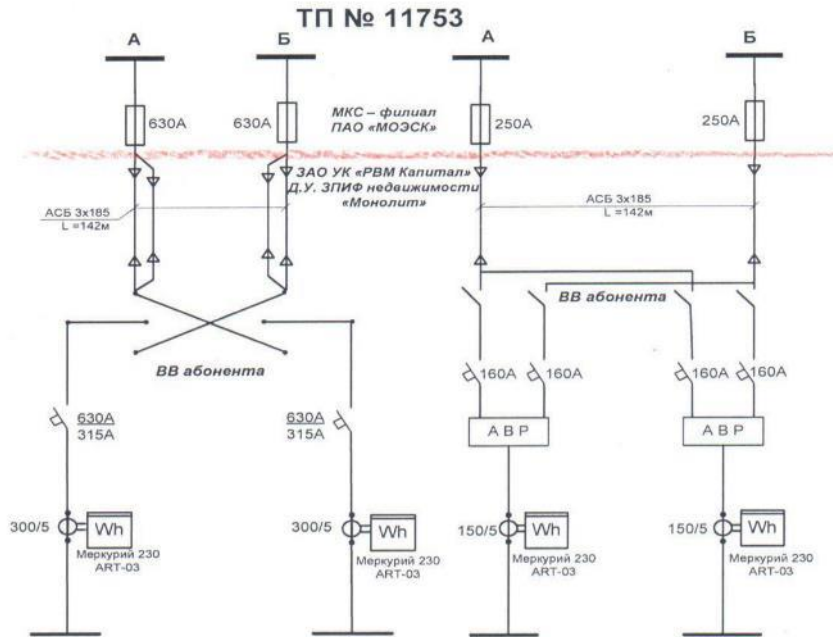
Наименование электроустановки (оборудования) сетевой организации	Наименование электроустановки (оборудования) заявителя
Сборка н/н в ТП 11753	КЛ 0,4кВ от ТП 11753 до ввода абонента

Границы балансовой принадлежности сторон установлены:

Наконечники КЛ на сборке н/н в ТП 11753

(описание границ балансовой принадлежности)

Схематично границы балансовой принадлежности сторон указаны в приведенной ниже схеме соединения электроустановок.



Прочее:

1. нежилые помещения (3918,2+618,7+1137,8 кв.м) по адресу: г. Москва, ул. М. Дмитровка, д.10.
2. *по разрешению от 2007г. №МГЭСК/17/1р/590 (630кВт/500кВА), взамен АРБПиЭО №МКС/104.6/1842 от 02.11.2015г.

Подписи сторон
(главный инженер 6 РЭР УКС ЦО)

(подпись) / Гришанин С.А.
(должность) (Ф.И.О.)

(подпись) / Фуров С.В.
(должность) (Ф.И.О.)
Управляющая компания
"РВМ Капитал"

С.А. Гришанин / С.В. Фуров

И-16-00-967393/104 от 26.08.2016г.

**Акт
разграничения эксплуатационной ответственности сторон**

№ МКС/104.6/2605Э

от " " 28. 11. 2016 г.

Публичное акционерное общество «Московская объединенная электросетевая компания», именуемое в дальнейшем сетевой организацией, в лице Гришанина Сергея Анатольевича,

(фамилия, имя, отчество лица – представителя сетевой организации)

действующего на основании доверенности №202-Д от 01.12.2015г.,

(устава, доверенности, иных документов)

с одной стороны, и ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Монолит»,

(полное наименование заявителя - юридического лица: фамилия, имя, отчество заявителя - физического лица)

именуемый в дальнейшем заявителем, в лице Исхановского Дмитрия

Гришан Сергей Владимирович

(фамилия, имя, отчество лица – представителя заявителя)

действующего на основании Устава,

(устава, доверенности, иных документов)

с другой стороны, в дальнейшем именуемые сторонами, оформили и подписали настоящий акт, определяющий границы эксплуатационной ответственности электроустановок сторон.

Электроустановки сторон, в отношении которых настоящим актом устанавливаются границы эксплуатационной ответственности, находятся г. Москва, ул. М. Дмитровка, д.10
(адрес)

Акт о технологическом присоединении от _____, № _____.

Характеристики присоединения:

максимальная мощность 472 кВт;

совокупная величина номинальной мощности присоединенных к электрической сети трансформаторов - кВА.

Перечень точек присоединения:

Точка присоединения	Источник питания (наименование питающих линий)	Описание точки присоединения	Уровень напряжения (кВ)	Максимальная мощность (кВт)	Величина номинальной мощности присоединенных трансформаторов (кВА)	Категория надежности и электроснабжения
От ввода абонента	ТП 11753	Наконечники КЛ на сборке н/н в ТП 11753	0,4	472	-	вторая

В эксплуатационной ответственности у сторон находятся следующие технологически соединенные элементы электрической сети:

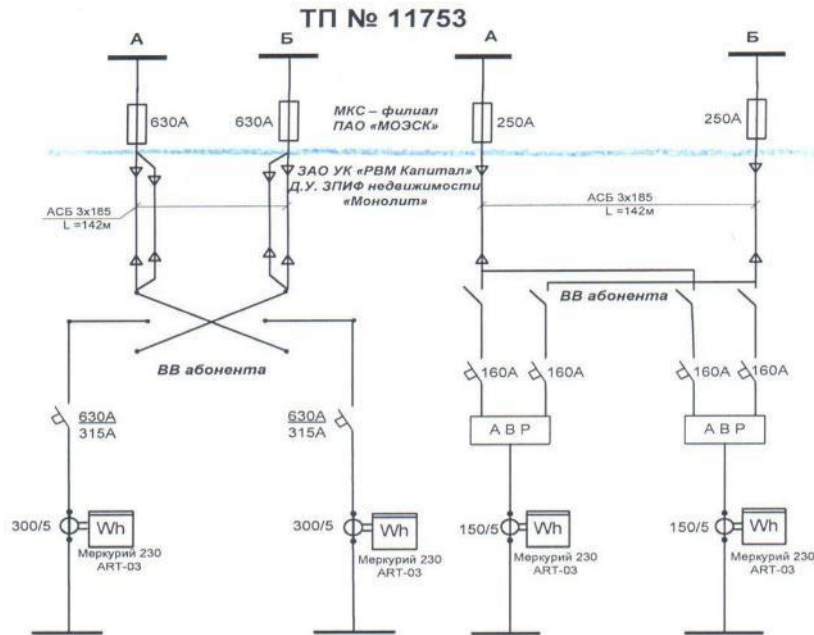
Наименование электроустановки (оборудования), находящейся в эксплуатации сетевой организации	Наименование электроустановки (оборудования), находящейся в эксплуатации заявителя
Сборка н/н в ТП 11753	КЛ 0,4кВ от ТП 11753 до ввода абонента

Границы эксплуатационной ответственности сторон установлены:

Наконечники КЛ на сборке н/н в ТП 11753

(описание границ эксплуатационной ответственности)

Схематично границы эксплуатационной ответственности сторон указаны в приведенной ниже схеме соединения электроустановок.



Прочее:

1. нежилые помещения (3918,2+618,7+1137,8 кв.м) по адресу: г. Москва, ул. М. Дмитровка, д.10.
2. *по разрешению от 2007г. №МГЭСк/17/1р/590 (630кВт/500кВА), взамен АРБПиЭО №МКС/104.6/1842 от 02.11.2015г.

Подписи сторон
(главный инженер 6 РЭР УКС ЦО)

(должность)
/ Гришанин С.А.
(Ф.И.О.)

(подпись)

(должность)
/ Дробов С.В.
(Ф.И.О.)

(подпись)

(Handwritten signatures)

Ю. РВМ Капитал

**Дополнительное соглашение
к Договору №80453564 от 19.12.2016г. (далее – «Договор»)**

Место заключения настоящего дополнительного соглашения: г. Москва

Публичное акционерное общество «Мосэнергосбыт» (ПАО «Мосэнергосбыт» именуемое в дальнейшем «МЭС»), в лице начальника отделения крупных потребителей Кожевца Юрия Геннадьевича, действующего на основании доверенности № 97-07-534 от 29.12.2017 с одной стороны, **Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Монолит»**, зарегистрированное по законодательству Российской Федерации, имеющее место нахождения по адресу: Российская Федерация, 105064, город Москва, улица Земляной Вал, дом 9, этаж 8, помещение I, комнаты 1, 3-7, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 29 ноября 2005 года за Основным Государственным Регистрационным Номером (ОГРН) 1057749282810, ИНН 7722563196, КПП 770901001 именуемое в дальнейшем «Абонент», в лице Управляющего директора Блинова Феликса Львовича действующего на основании доверенности от 06 февраля 2018 года, удостоверенной Семеновой А.Н., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за номером 77/509-н/77-2018-2-168, и Правил доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Монолит», зарегистрированных ФСФР России 24 ноября 2005 года за № 0426-78989377, с изменениями и дополнениями, зарегистрированными ФСФР России в установленном порядке, с другой стороны, при совместном или раздельном упоминании именуемые в дальнейшем соответственно «Стороны» или «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем.

Основные понятия, используемые в настоящем Дополнительном соглашении

Электронное взаимодействие – обмен электронными документами, осуществляемый через Оператора ЭДО.

В рамках настоящего Дополнительного соглашения «Оператором электронного документооборота» (далее – «Оператор ЭДО») именуется: Акционерное общество «производственная фирма «СКБ Контур» (ИНН 7722563196, КПП 770901001, телефон: (495) 011-14-73 доб.).

Электронный документ – указанные в Договоре документы (в том числе, но не ограничиваясь: Счет, Счет-фактура, Акт приема-передачи, Акт снятия показаний (форма ПРОМ10)), представленные в электронной форме, то есть в виде, пригодном для восприятия человеком с использованием электронных вычислительных машин, а также для передачи по информационно-телекоммуникационным сетям или обработки в информационных системах.

Электронная подпись – информация в электронной форме, которая присоединена к электронному документу (подписываемому электронному документу) или иным образом связана с таким электронным документом и которая используется для определения Стороны, подписывающей электронный документ.

1. Предмет настоящего Дополнительного соглашения

1.1. Стороны допускают использование электронных подписей при исполнении Договора и совершении иных юридически значимых действий по Договору и признают электронные документы, подписанные электронной подписью установленного настоящим Дополнительным соглашением вида, равнозначными документам на бумажном носителе, подписанным собственноручной подписью.

1.2. В целях исполнения Договора и совершения иных юридически значимых действий по Договору Стороны установили, что электронные документы Сторон признаются равнозначными документам на бумажном носителе, подписанным собственноручной подписью, только в случае их подписания усиленной квалифицированной электронной подписью (в том смысле, в котором она определена Федеральным законом от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи»).

1.3. Если в соответствии с федеральными законами, принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами или обычаем делового оборота документ должен быть заверен печатью, электронный документ, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью, признается равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью и заверенному печатью.

1.4. Датой выставления электронного документа по телекоммуникационным каналам связи считается дата подтверждения Оператором ЭДО выставления такого электронного документа.

Для осуществления информационного взаимодействия от Абонента требуется наличие технической возможности для обмена электронными документами и подписание электронных документов усиленной квалифицированной электронной подписью в одной из следующих программ для ЭВМ: «СБиС++» (ООО «Компания «Тензор») и/или «Диадок» (ЗАО «ПФ «СКБ Контур»).

Для осуществления информационного взаимодействия в части сдачи Акта снятия показаний (форма ПРОМ10) от Абонента требуется наличие усиленной квалифицированной электронной подписи на физическом носителе (ключ).

2. Обязанности Абонента

2.1. Абонент обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты выставления МЭС электронных документов по телекоммуникационным каналам связи вернуть в МЭС через Оператора ЭДО оформленные надлежащим образом электронные документы (которые по условиям Договора должны быть подписаны Абонентом), подписанные усиленной квалифицированной подписью Абонента и подтвержденные Оператором ЭДО.

В случае если в срок, установленный настоящим пунктом, Абонент письменно не заявит МЭС о своих возражениях по объему поставленной электрической энергии (мощности) и сумме платежа по электронным документам, считается, что Абонент согласен с представленным расчетом, а указанные в электронных документах показания приборов учета, объемы поставленной электрической энергии (мощности) являются подтвержденными Абонентом.

3. Ответственность

3.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Дополнительному соглашению Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Порядок разрешения споров

4.1. Досудебное (претензионное) урегулирование споров, возникающих из Договора и настоящего Дополнительного соглашения, обязательно. Стороны устанавливают срок для рассмотрения Стороной полученной ей претензии и ответа по существу такой претензии – 30 (Тридцать) календарных дней с даты получения претензии Стороной. При недостижении соглашения по результатам рассмотрения претензии, в том числе при нарушении установленного в настоящем пункте срока ответа на полученную Стороной претензию, все споры, разногласия и требования, возникающие из Договора и настоящего Дополнительного соглашения или в связи с ним, в том числе связанные с его заключением, изменением, исполнением, нарушением, расторжением, прекращением и недействительностью, подлежат разрешению в Арбитражном суде г. Москвы.

5. Заключительные положения

5.1. В случае изменения у какой-либо из Сторон адреса, наименования, банковских реквизитов, телефонов, телефаксов она обязана в течение 5 (Пяти) рабочих дней в письменной форме известить об этом другую Сторону.

5.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Дополнительному соглашению имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 4.1 настоящего Дополнительного соглашения.

5.3. Рабочим днем в рамках Договора и настоящего Дополнительного соглашения считается день, который не признается в соответствии с законодательством Российской Федерации выходным и (или) нерабочим праздничным днем (при условии режима рабочего времени пятидневной рабочей недели с двумя выходными днями – субботой и воскресеньем).

5.4. Стороны установили, что к их отношениям, возникающим из Договора и настоящего Дополнительного соглашения, подлежит применению законодательство Российской Федерации.

5.5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

5.6. Недействительность отдельных условий настоящего Дополнительного соглашения не влечет недействительности остальных условий настоящего Дополнительного соглашения.

5.7. Во всем остальном, что не урегулировано настоящим Дополнительным соглашением

Стороны руководствуются условиями Договора.

5.8. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу и становится обязательным для Сторон с момента получения Стороной, направившей оферту, ее акцепта. Моментом получения акцепта Стороной, направившей оферту, является позднейшая из дат подписания настоящего Дополнительного соглашения от имени Сторон, если иной момент получения акцепта Стороной, направившей оферту, документально не подтвержден.

Настоящее Дополнительное соглашение признается действующим до определенного в Договоре момента окончания исполнения Сторонами всех обязательств.

5.9. Сторона вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Дополнительного соглашения, уведомив об этом другую Сторону в письменной форме не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты расторжения настоящего Дополнительного соглашения. В этом случае настоящее Дополнительное соглашение прекращает свое действие по истечении 30 (Тридцати) календарных дней с даты получения Стороной соответствующего уведомления, если иной более поздний срок не установлен в таком уведомлении.

5.10. Если в соответствии с настоящим Дополнительным соглашением для уведомлений, заявок и иной информации, направляемых МЭС в адрес Абонента, не предусмотрена письменная форма, такие уведомления, заявки и иная информация направляются на адрес электронной почты Абонента info@rwmcapital.ru

Уведомления, заявки и иная информация МЭС, направляемые Абонентом по указанному адресу электронной почты, могут исходить от любого работника МЭС. При этом факт того, что уведомления, заявки и иная информация направлены работником МЭС, подтверждается указанием в адресе отправителя домена МЭС (mosenergoby.ru). В качестве даты и времени направления таких уведомлений, заявок и иной информации принимается дата и время их отправления по электронной почте.

5.11. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора. В случае противоречия между условиями Договором и условиями настоящего Дополнительного соглашения действуют условия настоящего Дополнительного соглашения.

Подписи Сторон

От имени МЭС:

**НАО «МОСЭНЕРГОСБЫТ»
ОТДЕЛЕНИЕ «ЦЕНТР-1»**

**Начальник отделения
(должность)**

САЛАНИН Н. А.

(Ф.И.О.)

(подпись)

м.п. (при наличии печати)

« 07 » апреля 2018 г.

Дата подписания от имени МЭС

От имени Абонента:

**Управляющая
компания
«РВМ Капитал»**
**Управляющий директор
(должность)**

Блинов Ф. Д.

(Ф.И.О.)

(подпись)

м.п. (при наличии печати)

« 07 » апреля 2018 г.

Дата подписания от имени Абонента



Пролито, пронумеровано и скреплено печатью
1 лист

Ф.Д. Блинов

Согласие
специализированного
депозитария получено
Дата: 04.09.2018
Ответственный
сотрудник
ДВУО: [Signature]

ИЗЛОЖЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ "Монолит"			
№	Должность	ФИО	Подпись
1	Менеджер по продажам	[Signature]	[Signature]
2	Руководитель по надзору	[Signature]	[Signature]
3	Специальный директор	[Signature]	[Signature]
4	Главный бухгалтер	[Signature]	[Signature]
5	Контроль	[Signature]	[Signature]

ОКВЭД	6 5 . 2 3 . 1		
ОКПО	7 9 4 1 4 4 1 4		
ОКТМО	4 5 3 7 5 0 0 0 0 0 0		
ОКОГУ	4 2 1 0 0 1 4		
ИНН	7 7 2 2 5 6 3 1 9 6		
КПП	7 7 0 9 0 1 0 0 1		
БИК	0 4 4 5 2 5 1 8 7		
ОКОПФ	1 2 2 6 7		
Код банка		ОКФС	1 6
Кор. счет банка Потребителя в ЦБ РФ	3 0 1 0 1 8 1 0 7 0 0 0 0 0 0 0 0 1 8 7		
Р/счет Потребителя	4 0 7 0 1 8 1 0 2 0 0 1 6 0 0 0 0 9 9 2		

ДОГОВОР ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ

№ 01.085204 ТЭ

Москва

«15» августа 2018 г.

Публичное акционерное общество «Московская объединенная энергетическая компания», именуемое в дальнейшем Теплоснабжающая организация, в лице Заместителя начальника отделения сбыта № 1 (Центр) по работе с потребителями Филиала № 11 «Горэнергобыт» ПАО «МОЭК» Филипповой Ольги Владимировны, действующего на основании доверенности № 11-57/15 от 01.08.2015, с одной стороны, и Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Монолит», именуемое в дальнейшем Потребитель, в лице Генерального директора Орлова Сергея Владимировича, действующего на основании устава, с другой стороны, именуемые вместе Стороны, заключили настоящий Договор теплоснабжения (далее – Договор) о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Теплоснабжающая организация обязуется поставить Потребителю тепловую энергию и теплоноситель, а Потребитель обязан принять и оплатить тепловую энергию и теплоноситель, соблюдая режим потребления тепловой энергии.

1.2. Местом исполнения обязательств Теплоснабжающей организации признается точка поставки, которая располагается на границе балансовой принадлежности

телопотребляющей установки или тепловой сети Потребителя и тепловой сети Теплоснабжающей организации или теплосетевой организации либо в точке подключения к бесхозяйной сети.

1.2.1. Адреса точек поставки тепловой энергии и теплоносителя указаны в приложении 1 к Договору.

1.3. Теплоснабжающая организация обязуется обеспечить надежность теплоснабжения в соответствии с требованиями технических регламентов, иными обязательными требованиями по обеспечению надежности теплоснабжения.

1.4. Дата начала поставки тепловой энергии и теплоносителя 01.09.2016 г.

2. КАЧЕСТВО ТЕПЛОЙ ЭНЕРГИИ И ТЕПЛОНОСИТЕЛЯ

2.1. Требования к качеству тепловой энергии (теплоносителя) согласованы Сторонами в приложении 10 к настоящему Договору.

2.2. Теплоснабжающая организация обязуется поставить тепловую энергию и теплоноситель в соответствии с Температурным и гидравлическим графиком (приложение 6 к Договору).

3. КОЛИЧЕСТВО И ПОРЯДОК УЧЕТА ТЕПЛОЙ ЭНЕРГИИ И ТЕПЛОНОСИТЕЛЯ

3.1. Объем тепловой энергии и теплоносителя, подлежащий поставке в календарном году (договорный объем), устанавливается по каждой точке поставки с разбивкой по месяцам согласно приложению 2 к Договору.

3.1.1. Изменение договорного объема поставляемых тепловой энергии и теплоносителя производится по соглашению Сторон и оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.1.2. Потребитель обязуется ежегодно, до 1 марта года, предшествующего году поставки, представлять Теплоснабжающей организации заявку о договорных величинах потребления тепловой энергии на следующий год с разбивкой по месяцам.

3.2. Суммарная величина расчетных тепловых нагрузок Потребителя по видам теплоснабжения и объем теплоносителя при однократном наполнении систем теплоснабжения Потребителя после подготовки к отопительному периоду по каждой точке поставки приведены в приложении 3 к Договору.

3.2.1. Расчетные тепловые нагрузки Потребителя тепловой энергии и теплоносителя по группам потребления по каждой точке поставки приведены в приложении 3.1 к Договору.

3.2.2. Изменение (пересмотр) расчетных тепловых нагрузок Потребителя производится в порядке, установленном Правилами установления и изменения (пересмотра) тепловых нагрузок, утв. приказом Минрегиона от 28.12.2009 № 610, и оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.3. Количество поставленных тепловой энергии и теплоносителя определяется в точке поставки на основании показаний введенного в эксплуатацию в установленном порядке прибора учета (узла учета), сведения о котором приведены в приложении 5 к Договору, а в случаях, предусмотренных настоящим Договором – расчетным способом, согласованным Сторонами в настоящем Договоре.

3.3.1. В случае если прибор учета (узел учета) (тепловой энергии и теплоносителя) установлен не в точке поставки, количество определенной на основании показаний прибора учета (узла учета) тепловой энергии увеличивается на величину нормативных потерь тепловой энергии на участке тепловой сети от точки поставки до точки учета (место установки прибора учета).

Ежемесячная величина потерь тепловой энергии определяется как 1/7 часть годовых потерь тепловой энергии, согласованных сторонами в п. 2 приложения 3 к Договору.

✓

3.4. Теплоснабжающая организация осуществляет определение объема тепловой энергии и теплоносителя, расходуемых потребителем для целей отопления и вентиляции, расчетным способом в следующих случаях:

3.4.1. В случае отсутствия прибора учета (узла учета) тепловой энергии и теплоносителя в точке поставки, выхода его из строя на срок более 15 суток в расчетном периоде, а также в случае утраты ранее введенного в эксплуатацию прибора учета (узла учета) или истечения срока его эксплуатации, определение количества поставленных тепловой энергии и теплоносителя производится исходя из расчетного объема, определяемого в соответствии с Правилами коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя, утв. постановлением Правительства РФ от 18.11.2013 № 1034, на основании тепловых нагрузок, согласованных Сторонами в приложении 3.1 к Договору.

3.4.2. В случае не представления Потребителем сведений о количестве потребленных тепловой энергии и теплоносителя по форме приложений 7, 8 к Договору в сроки, установленные в пп. 2 п. 3.9. настоящего Договора, а равно неработоспособности прибора учета (узла учета) в течение не более чем 15 суток определение количества поставленных тепловой энергии и теплоносителя производится Теплоснабжающей организацией расчетным методом исходя из среднесуточного количества тепловой энергии, теплоносителя, определенного по приборам учета (узлам учета) за время штатной работы в отчетном периоде, приведенного к расчетной температуре наружного воздуха.

3.5. Теплоснабжающая организация осуществляет определение объема тепловой энергии и теплоносителя, расходуемых потребителем для целей горячего водоснабжения, расчетным методом в следующих случаях:

3.5.1. Количество тепловой энергии, теплоносителя, расходуемых потребителем на горячее водоснабжение, при наличии отдельного учета и временной неисправности прибора учета (узла учета) тепловой энергии и теплоносителя (до 30 дней) рассчитывается по фактическому расходу, определенному по приборам учета за предыдущий период.

3.5.2. В случае отсутствия отдельного учета или нерабочего состояния прибора учета (узла учета) тепловой энергии и теплоносителя более 30 дней количество тепловой энергии, теплоносителя, расходуемых на горячее водоснабжение, принимается равным значениям, установленным в приложении 3.1 к Договору (величина тепловой нагрузки на горячее водоснабжение).

3.6. При наличии автоматизированной системы коммерческого учета учет потребленной тепловой энергии и теплоносителя производится по данным автоматизированной системы.

3.7. При выполнении мероприятий по подготовке к отопительному периоду Теплоснабжающая организация производит расчет объема теплоносителя на однократное наполнение системы теплоснабжения Потребителя исходя из объема системы теплоснабжения Потребителя, указанного в приложении 3 к Договору.

3.8. Количество теплоносителя (тепловой энергии), потерянного в связи с утечкой, рассчитывается в порядке, установленном Правилами коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя, утв. постановлением Правительства РФ от 18.11.2013 № 1034, и Методикой осуществления коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя, утв. приказом Минстроя России от 17.03.2014 № 99/пр, в зависимости от схемы присоединения к системе теплоснабжения.

3.9. Потребитель обязуется:

- 1) принимать и оплачивать тепловую энергию и теплоноситель, потребленные в расчетном периоде, в установленном настоящим Договором порядке и сроки;
- 2) ежемесячно по состоянию на 00:00 часов первого числа месяца, следующего за расчетным, производить снятие показаний приборов учета (узлов учета), установленных в точках поставки (в случаях, когда прибор учета (узел учета) установлен не в точке поставки – в точке учета), и представлять их Теплоснабжающей организации не позднее второго числа месяца, следующего за расчетным, по форме приложений 7, 8 к Договору.

В случае если прибор учета (узел учета), установленный в точке поставки (точке учета), принадлежит третьему лицу, Потребитель обеспечивает снятие показаний данного прибора учета (узла учета) совместно с уполномоченным представителем собственника или иного законного владельца прибора учета (узла учета) и представляет указанные показания в Теплоснабжающую организацию в срок не позднее второго числа месяца, следующего за расчетным. Показания представляются по форме приложения 8 к Договору;

3) обеспечить учет поставленной (полученной) тепловой энергии, теплоносителя в соответствии с порядком, установленным разделом 3 настоящего Договора;

4) производить установку, поверку и (или) замену прибора учета (узла учета) в точке поставки, в соответствии с техническими условиями, выданными Теплоснабжающей организацией, и на основании согласованного с ней проекта, обеспечивать эксплуатацию и исправное состояние указанного прибора учета (узла учета);

5) предъявлять приборы учета (узлы учета), установленные в точке поставки, Теплоснабжающей организации для их допуска в эксплуатацию и опломбирования, оформления и подписания Сторонами настоящего Договора акта допуска приборов учета (узлов учета) тепловой энергии и теплоносителя в эксплуатацию в целях ведения коммерческого учета по приборам учета;

6) обеспечить сохранность установленных приборов учета (узлов учета), пломб и знаков поверки на средствах измерений и устройствах, входящих в состав прибора учета (узла учета), находящихся в границах балансовой принадлежности тепловых сетей и (или) эксплуатационной ответственности Потребителя.

Нарушение сохранности приборов учета (узлов учета), пломб (в том числе их отсутствие) и не восстановление работоспособности приборов учета (узлов учета) в установленный срок, влечет за собой применение расчетного метода при определении количества полученных за определенный период тепловой энергии и теплоносителя в порядке, предусмотренном настоящим Договором;

7) уведомлять письменно Теплоснабжающую организацию об изменении состава действующего прибора учета (узла учета) (в том числе о выходе из строя, ликвидации, замене прибора учета (узла учета)), изменении режима теплопотребления в течение 3 рабочих дней с момента наступления соответствующего факта;

8) при выявлении каких-либо нарушений в функционировании прибора учета (узла учета) в течение суток известить об этом обслуживающую организацию и Теплоснабжающую организацию и составить акт, подписанный представителями Потребителя и обслуживающей организации, в тот же день передать этот акт в Теплоснабжающую организацию вместе со справкой о количестве потребленной тепловой энергии и теплоносителя (приложение 7) и Отчетной ведомостью за потребленную тепловую энергию и теплоноситель (приложение 8) за соответствующий отчетный период в сроки, определенные настоящим Договором. При несвоевременном сообщении Потребителем о нарушении функционирования прибора учета (узла учета) расчет количества тепловой энергии, теплоносителя за отчетный период производится расчетным способом, предусмотренным настоящим Договором;

9) обеспечить беспрепятственный доступ (при предварительном уведомлении Потребителя) представителям Теплоснабжающей организации к тепловым энергоустановкам, приборам учета (узлам учета), находящимся в границах балансовой принадлежности тепловых сетей и (или) эксплуатационной ответственности Потребителя, для осмотра и проведения эксплуатационных работ, а также для проверки представляемых Потребителем сведений в случаях и порядке, которые предусмотрены настоящим разделом Договора;

10) предоставить Теплоснабжающей организации возможность подключения прибора учета (узла учета), к автоматизированной системе коммерческого учета (далее – автоматизированная система);

11) незамедлительно, в день обнаружения, сообщать в диспетчерский пункт Теплоснабжающей организации об обнаружении утечек (ликвидации аварии), об авариях, а также пожарах и иных нарушениях, возникающих при эксплуатации систем теплоснабжения, прибора учета (узла учета) и автоматики;

12) при отключении (включении) систем теплоснабжения (в том числе, но не ограничиваясь, в связи с проведением аварийных работ на системах или наружных тепловых сетях Потребителя) в тот же день составить акт с представителем Теплоснабжающей организации о времени и причинах отключения (включения) систем теплоснабжения.

3.10 Теплоснабжающая организация обязуется осуществлять действия по вводу в эксплуатацию прибора учета (узла учета), установленного у Потребителя, в соответствии с Правилами коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя, утв. постановлением Правительства РФ от 18.11.2013 № 1034.

3.11. Теплоснабжающая организация имеет право:

1) беспрепятственного доступа (с предварительным уведомлением Потребителя) к приборам учета (узлам учета), находящимся в границах балансовой принадлежности тепловых сетей и(или) эксплуатационной ответственности Потребителя, для осмотра и проведения эксплуатационных работ, а также для проверки представляемых Потребителем сведений в целях проведения проверок условий их эксплуатации и сохранности контрольных пломб приборов учета (узлов учета), а также в целях контроля достоверности показаний приборов учета (узлов учета), представленных Потребителем, в том числе в случае наличия оснований предполагать недостоверность показаний приборов учета (узлов учета), допущенных к коммерческому учету;

2) производить, предварительно уведомив Потребителя, проверку представляемых Потребителем сведений, указанных в приложениях 7, 8 к Договору, и состояния приборов учета (узлов учета), по результатам которой составляется Акт проверки, который подписывается Сторонами настоящего Договора. В случае отказа представителя Потребителя от подписания Акта проверки, представитель Теплоснабжающей организации на месте подписи представителя Потребителя производит запись: «От подписи отказался» и ставит свою подпись. В этом случае данные, указанные в Акте проверки, считаются достоверными, расчет поставленной тепловой энергии осуществляется на основании п. 3.4, 3.5 Договора;

3) в случае обнаружения несоответствия сведений, представленных Потребителем, фактическим сведениям, выявленным в ходе проведения проверки, Теплоснабжающая организация производит корректировку начислений в соответствии с установленными фактическими сведениями на основании Акта проверки в следующем расчетном периоде.

4. ТАРИФЫ И ПОРЯДОК РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ТЕПЛОВОЙ ЭНЕРГИИ И ТЕПЛОНОСИТЕЛЯ

4.1. Тарифы на тепловую энергию и теплоноситель устанавливаются органами, осуществляющими государственное регулирование тарифов, Изменение тарифов (стоимости) в период действия настоящего Договора не требует его переоформления.

Величина тарифов на тепловую энергию и тарифов на теплоноситель доводится до Потребителя через уведомление и указывается в платежных документах.

4.2. Стоимость тепловой энергии за расчетный период определяется как произведение количества (объема) тепловой энергии, определенного в соответствии с разделом 3 настоящего Договора за расчетный месяц, и соответствующего тарифа на тепловую энергию.

4.3. Стоимость теплоносителя за расчетный период определяется как произведение количества (объема) теплоносителя, определенного в соответствии с разделом 3 настоящего Договора за расчетный месяц, и соответствующего тарифа на теплоноситель.

4.3.1. При выполнении мероприятий по подготовке к отопительному периоду Потребитель оплачивает стоимость теплоносителя на однократное наполнение систем теплоснабжения Потребителя, а также содержащуюся в нем тепловую энергию исходя из объема системы теплоснабжения Потребителя, указанного в приложении 3 к Договору и тарифа на теплоноситель.

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Расчетный период (далее также – «расчетный месяц») устанавливается равным календарному месяцу, начало которого определяется с 00:00 часов 1-го дня календарного месяца, а окончание - в 24:00 часа последнего дня этого месяца. Первым расчетным периодом по Договору является период, начало которого определяется с 00:00 часов даты вступления в силу настоящего Договора, а окончание - в 24:00 часа последнего дня месяца, в котором вступил в силу Договор.

5.2. По окончании расчетного месяца Теплоснабжающая организация передает Потребителю:

- 1) акт приемки-передачи тепловой энергии и теплоносителя в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон;
- 2) счет-фактуру.

Потребитель в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения акта, указанного в пп. 1) п. 5.2 Договора, возвращает Теплоснабжающей организации подписанный и скрепленный печатью акт приемки-передачи тепловой энергии и теплоносителя (1 экземпляр).

5.3. При неполучении от Потребителя подписанного акта приемки-передачи тепловой энергии и теплоносителя либо обоснованных письменных замечаний по количеству и/или качеству поставленных тепловой энергии и теплоносителя в срок, предусмотренный пунктом 5.2 Договора, количество тепловой энергии и теплоносителя, указанное в акте приемки-передачи, считается принятым Потребителем и подтвержденным им без замечаний.

5.4. Теплоснабжающая организация в срок до 10-го числа месяца, следующего за расчетным, оформляет Потребителю счет на сумму потребленных в расчетном периоде тепловой энергии, теплоносителя.

Потребитель до 12-го числа месяца, следующего за расчетным, направляет в Теплоснабжающую организацию по адресу Отделение сбыта № 1 (Центр), г. Москва, ул. Складочная, д. 1А, стр. 1 представителя с надлежащим образом оформленной доверенностью, предусматривающей право получения первичных учетных документов.

5.5. Потребитель производит оплату потребленных тепловой энергии и теплоносителя в следующие сроки:

- до 18-го числа расчетного месяца – в размере 35 % стоимости договорного объема потребления тепловой энергии и теплоносителя за расчетный (текущий) месяц;
- до 25-го числа расчетного месяца – в размере 50 % стоимости договорного объема потребления тепловой энергии и теплоносителя за расчетный (текущий) месяц;
- до 20-го числа месяца, следующего за расчетным, - сумму окончательного платежа за расчетный период, равную разнице между стоимостью фактически потребленной Потребителем тепловой энергии и теплоносителя, и фактически произведенной оплатой за расчетный период.

Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Теплоснабжающей организации.

5.6. Порядок распределения денежных средств, поступающих на расчетный счет Теплоснабжающей организации по Договору, урегулирован в приложении 11 к Договору.

5.7. Неполучение Потребителем платежных документов, необходимых для оплаты потребленных тепловой энергии и теплоносителя, не освобождает Потребителя от надлежащего исполнения им обязательств по своевременной и полной оплате фактически потребленных тепловой энергии и теплоносителя за расчетный месяц в установленные настоящим Договором сроки.

5.8. В случае неполучения документов для оплаты в срок до 20-го числа месяца, следующего за расчетным, Потребитель уведомляет Теплоснабжающую организацию о необходимости выдачи дубликатов платежных документов.

5.9. Стороны проводят сверку расчетов с оформлением двустороннего акта сверки не реже одного раза в квартал. Сторона, которой направлен акт сверки, обязана подписать его и вернуть другой Стороне либо представить замечания в срок не более 10 (десяти) рабочих дней.

6. ОГРАНИЧЕНИЕ ПОДАЧИ ТЕПЛОВОЙ ЭНЕРГИИ И ТЕПЛОНОСИТЕЛЯ

Порядок ограничения подачи тепловой энергии и теплоносителя урегулирован в приложении 12 к Договору.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. В случае нарушения порядка ограничения подачи тепловой энергии Теплоснабжающая организация обязана возместить Потребителю возникшие в результате данного нарушения убытки в размере реального ущерба при наличии вины Теплоснабжающей организации.

7.3. Теплоснабжающая организация не несет ответственности за недоотпуск тепловой энергии и теплоносителя, произошедшие по вине Потребителя или вызванные обстоятельствами непреодолимой силы, или ненадлежащим исполнением Потребителем своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, или в случаях, предусмотренных действующим законодательством, а также установленных в разделе 6 Договора.

7.4. Теплоснабжающая организация не несет ответственности за нарушение режимов теплоснабжения, вызванных авариями на тепловых сетях и оборудовании, принадлежащих Потребителю или третьим лицам, или в результате ненадлежащего исполнения Потребителем своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

7.5. Потребитель несет ответственность за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение обязательств по оплате, нарушение сроков и (или) порядка оплаты поставленной тепловой энергии и теплоносителя, установленных в настоящем Договоре, в виде пени в размере, определенном Федеральным законом от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении».

7.6. Потребитель несет ответственность за сохранность оборудования, технических средств, систем контроля и управления теплоснабжением, прибора учета (узла учета) тепловой энергии, теплоносителя, находящихся в помещениях и/или на территории Потребителя, независимо от их балансовой принадлежности, а также за умышленный вывод из строя прибора учета (узла учета) или иное воздействие на прибор учета (узел учета) с целью искажения его показаний.

7.7. Потребитель несет ответственность за несвоевременное, ненадлежащее уведомление и (или) не уведомление Теплоснабжающей организации о наличии обстоятельств, указанных п.п. 7, 8, 11, 12 п. 3.9 и п. 9.5. настоящего Договора, риски наступления вследствие этого неблагоприятных последствий и обязан возместить Теплоснабжающей организации понесенные ею фактические расходы.

7.8. Потребитель несет ответственность за недостоверность представленных данных, указанных в приложениях к настоящему Договору, на основании которых Теплоснабжающая организация производит расчет стоимости тепловой энергии, теплоносителя и выставление платежных документов.

7.9. При соблюдении Теплоснабжающей организацией режимов теплоснабжения и параметров качества Потребитель несет ответственность за необеспечение параметров и

режимов для систем теплоснабжения в точке поставки:

- для системы отопления среднесуточная температура обратной сетевой воды (теплоносителя) не должна превышать заданную температурным графиком температуру более чем на 5%;

- давление воды в обратном трубопроводе систем отопления должно быть не менее чем на 0,05 МПа выше статического (для системы), но не выше допустимого (для трубопроводов, отопительных приборов, арматуры и иного оборудования).

7.10 Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством за несоблюдение требований к параметрам качества теплоснабжения, нарушение режима потребления тепловой энергии и (или) теплоносителя, в том числе ответственность за нарушение условий о количестве, качестве и значениях термодинамических параметров возвращаемого теплоносителя.

7.11. Перечень должностных лиц, имеющих право ведения переговоров по качеству и количеству поставляемых тепловой энергии и теплоносителя, а также по вопросам взаимных обязательств, приведен в приложении 4 к Договору.

7.12. Стороны пришли к соглашению, что по обязательствам Сторон по Договору ни одна из них не имеет права на получение с другой Стороны предусмотренных ст. 317.1 Гражданского кодекса РФ процентов.

8. ПОРЯДОК УРЕГУЛИРОВАНИЯ СПОРОВ

8.1. Стороны примут меры и, по возможности, будут решать все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, путем переговоров.

8.2. Стороны устанавливают обязательный досудебный порядок урегулирования споров и разногласий по настоящему Договору или в связи с ним. В случае если Сторона, получившая письменную претензию другой Стороны, по истечении 10 (десяти) календарных дней не направит другой Стороне ответ, последняя вправе передать спор на рассмотрение в Арбитражный суд г. Москвы.

9. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами, распространяет свое действие на правоотношения Сторон, возникшие с 01.08.2016г. и действует по 31.12.2016г.

9.2. Договор считается ежегодно пролонгированным на тех же условиях на следующий календарный год, если за 30 календарных дней до окончания срока действия Договора ни одна из Сторон не заявит другой Стороне о его прекращении или изменении, или заключении Договора на иных условиях.

9.3. Настоящий Договор прекращает свое действие в следующих случаях:

- в связи с истечением срока, на который он заключен, или его расторжением со дня, следующего за днем подписания соглашения о прекращении или расторжении настоящего Договора;

- в связи с ликвидацией одной из Сторон Договора при отсутствии правопреемника;

- в связи с невозможностью исполнения обязательств по Договору в результате прекращения у Потребителя права распоряжения (равно пользования и (или) владения) оборудованием (имуществом), участвующем в передаче, распределении и (или) потреблении тепловой энергии и теплоносителя в рамках настоящего Договора. В указанном случае настоящий Договор прекращает действие в момент фактического прекращения подачи тепловой энергии, теплоносителя и составления двухстороннего акта.

9.4. При условии отсутствия задолженности перед Теплоснабжающей организацией за поставленные тепловую энергию и теплоноситель Потребитель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке с последующим

возмещением фактически понесенных в связи с этим затрат Теплоснабжающей организации.

9.5. Сторона по настоящему Договору письменно уведомляет другую Сторону о начале процедуры реорганизации, ликвидации, об изменении наименования, организационно-правовой формы, смене единоличного исполнительного органа, открытии процедуры несостоятельности (банкротства), об изменении реквизитов, в том числе: адреса местонахождения и (или) почтового адреса, контактных телефонов, банковских реквизитов, и других изменений, влияющих или могущих повлиять на исполнение настоящего Договора, в течение 5 рабочих дней с момента наступления соответствующего обстоятельства или соответствующего изменения.

9.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Теплоснабжающей организации, один – для Потребителя.

9.7. Изменение, дополнение, прекращение и расторжение настоящего Договора возможны по соглашению Сторон. Все дополнения и изменения условий настоящего Договора совершаются в письменной форме путем подписания уполномоченными представителями Сторон и скрепления печатями дополнительных соглашений, составляющих неотъемлемую часть Договора.

9.8. Изменение, расторжение или прекращение настоящего Договора не освобождает его Стороны от исполнения неисполненных обязательств и осуществления расчетов за потребленные тепловую энергию и теплоноситель.

9.9. Все приложения к настоящему Договору составляют его неотъемлемую часть.

9.10. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются положениями действующего законодательства Российской Федерации.

10. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Теплоснабжающая организация: ПАО «МОЭК» 119048, г. Москва, Ефремова ул., д. 10
Филиала № 11 фактический адрес: 127018, г. Москва, Складочная ул., д. 1А,
«Горэнергообит» ПАО стр. 1
«МОЭК»

Расчетный счет №40702810238050015979
 в ПАО СБЕРБАНК
 Кор. Счет 30101810400000000225
 ИНН 7720518494
 БИК 044525225
 ОКОНХ

ОКПО 75562448
 ОКВЭД 40.30.1
 ОКОГУ 49014
 ОКТМО 45383000
 ОКФС 13
 ОКОПФ 47
 КПП 771503001

Телефон: 8 (495) 539-59-01 Факс: 8 (495) 539-59-01 E-mail: oc-1@oaomoe.ru
 Адрес для переписки: 127018, г. Москва, ул. Складочная, д. 1А, стр. 1

Реквизиты для счета-фактуры

Грузоотправитель и его адрес: Филиала № 11 «Горэнергообит» ПАО «МОЭК», 127018, г. Москва, Складочная ул., д. 1А, стр. 1
 ИНН/КПП продавца: 7720518494/771503001
ОКТМО: 45383000

Потребитель:

Закрытое акционерное общество юридический адрес: 105064, г. Москва, Земляной Вал ул, д. 9
 Управляющая компания "РВМ фактический адрес: г. Москва, Малая Дмитровка, д. 10
 Капитал" Д.У. ЗПИФ
 недвижимости "Монолит"

Расчетный счет № 40701810200160000992
 в БАНК ВТБ (ПАО)
 Кор. счёт 30101810700000000187
 ИНН 7722563196

ОКПО 79414414
 ОКВЭД 65.23.1
 ОКОГУ 4210014
 ОКТМО 45375000000

БИК 044525187
ОКОНХ
ОКАТО 45286555000

ОКФС 16
ОКОПФ 12267
КПП 770901001

Телефон: _____ Факс: _____ E-mail: _____
Адрес для переписки: _____

Реквизиты для счета-фактуры

Грузополучатель и его адрес _____
Покупатель и его адрес _____
ИНН/КПП покупателя _____
ОКТМО _____

11. ПРИЛОЖЕНИЯ, ЯВЛЯЮЩИЕСЯ НЕОТЪЕМЛЕМОЙ ЧАСТЬЮ ДОГОВОРА

1. Приложение 1 – Реестр точек поставки.
2. Приложение 2 – Договорный объем теплотребления.
3. Приложение 3 – Суммарные расчетные тепловые нагрузки Потребителя по видам теплотребления и другие технические характеристики подаваемой тепловой энергии.
4. Приложение 3.1. – Расчетные тепловые нагрузки Потребителя.
5. Приложение 4 - Перечень ответственных исполнителей Сторон.
6. Приложение 5 – Сведения о приборах учета (узлах учета).
7. Приложение 6 – Температурный и гидравлический график.
8. Приложение 7 – Справка о количестве тепловой энергии (*форма*).
9. Приложение 8 – Отчетная ведомость за потребленную тепловую энергию и теплоноситель (*форма*).
10. Приложение 9 - Акт разграничения балансовой принадлежности тепловых сетей и эксплуатационной ответственности Сторон.
11. Приложение 10 - Требования к качеству тепловой энергии (теплоносителя).
12. Приложение 11 – Порядок распределения денежных средств, поступающих в счет оплаты поставленной тепловой энергии.
13. Приложение 12 – Порядок ограничения подачи тепловой энергии, теплоносителя.

12. ПОДПИСИ СТОРОН

Теплоснабжающая организация


_____ / Филизгова О.В. /
подпись / фамилия
М.П.



Потребитель


_____ / Орлов С.В. /
подпись / фамилия
М.П.



Приложение 1
к Договору теплоснабжения
от "25" августа 2016 г.
№ 01.085204 ТЭ

Реестр точек поставки

№	Адрес точки поставки (строения, адрес ЦТП, ИТП, ТП, камеры)	Адрес объекта теплоснабжения (строения Потребителя)	№ ЦТП, ИТП, ТП, камеры (присоединение)
1	выходные фланцы задвижек в камере к. 2823 (коллектор Чеховский ПК 10)	ул. Малая Дмитровка, д. 10	20-01-0128/025

Теплоснабжающая организация


/ Филдинова О.В. /
подпись фамилия



Потребитель


/ Орлов С.В. /
подпись фамилия



Приложение 2
к Договору теплоснабжения
от "25" августа 2016 г.
№ 01.085204 ТЭ

Наименование Потребителя: Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал"
Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит"
ИТП (ИТП) № 20-01-0128/025 (закрытая система теплоснабжения)

Договорный объем теплоснабжения

№ п/п	Месяц	Величина теплоснабжения, Гкал	Объем теплоносителя, м ³
1	Январь	277.978	65.948
2	Февраль	246.367	59.566
3	Март	228.210	65.948
4	Итого I квартал	752.555	191.462
5	Апрель	163.861	63.821
6	Май	63.490	0.000
7	Июнь	61.442	0.000
8	Итого II квартал	288.793	63.821
9	Июль	43.010	0.000
10	Август	63.490	0.000
11	Сентябрь	62.506	53.185
12	Итого III квартал	169.006	53.185
13	Октябрь	178.376	65.948
14	Ноябрь	219.429	63.821
15	Декабрь	261.163	65.948
16	Итого IV квартал	658.968	195.717
17	Итого за год	1 869.322	504.185

Теплоснабжающая организация
подпись Филиппова О.В.
фамилия
Итого за год
1 869.322
504.185

Потребитель
подпись / Орлов С.В. /
фамилия

Приложение 3
к Договору теплоснабжения
от "28" августа 2016 г.
№ 01.085204 ТЭ

Наименование Потребителя: Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У.
ЗПИФ недвижимости "Монолит"
ИТП (ИТП) № 20-01-0128/025 (закрытая система теплоснабжения)

**Суммарные расчетные тепловые нагрузки Потребителя
по видам теплоснабжения и другие технические характеристики
подаваемой тепловой энергии**

1. Суммарная договорная нагрузка	0,573300 Гкал/час
1.1 максимум на вентиляцию	0,253000 Гкал/час при -28,0 град.С
1.2 максимум на отопление	0,216000 Гкал/час при -28,0 град.С
1.3 среднечасовая на горячее водоснабжение	0,104300 Гкал/час
2. Потери тепловой энергии через изоляцию в сетях Потребителя от границы раздела до места установки прибора учета в том числе:	10,541 Гкал/год;
- на тепловых вводах ЦТП (ИТП)	10,541 Гкал/год;
- в распределительных сетях Потребителя	0,000 Гкал/год;
- от стены здания/строения до места установки прибора учёта в здании/строении	0,000 Гкал/год;
3. Потери тепловой энергии, связанные с потерями теплоносителя	18,602 Гкал/год;
4. Объем системы теплоснабжения Потребителя	35,456 куб.м./год;
5. Объем теплоносителя на наполнение системы теплоснабжения Потребителя при однократном наполнении системы	53,185 куб.м./год; 1,064 Гкал/год;
6. Нормативные потери теплоносителя	0,088640 куб.м./час;
6. Тариф на теплоноситель	28,65 руб./куб.м.

Теплоснабжающая организация
подпись

Филиппова О.В.
подпись

«Горэнаргосбыт»
Для договоров
№1
ОГРН 1047798974092
г. Москва

Потребитель
подпись

/ Орлов С.В. /
фамилия

Приложение 3.1
к Договору теплоснабжения
от "8" августа 2016 г.
№ 01.085204ТЭ

Наименование Потребителя:

Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал"
Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит"

ЦТП (ИТП) № 20-01-0128/025

Расчетные тепловые нагрузки Потребителя

№ п/п	Адрес строения	Наименование Потребителя (пользователя)	Группа потребления	Годовое потребление, Гкал/год	В том числе по видам теплопотребления						Потери за год, Гкал/год	Количество часов работы системы в сутки	Количество дней работы системы в неделю
					Отопление, Гкал/час	ГВС, Гкал/час	Технологические нужды, Гкал/час	Вентиляция, Гкал/час	Кондиционирование, Гкал/час	Сунки, Гкал/час			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	ул. Малая Дмитровка, д. 10.	ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит"	25	1839.115	0.216000	0.104300	0.000000	0.253000	0.000000	0.000000	0.000	24ч	7д
2	ул. Малая Дмитровка, д. 10	ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит"	25	0.000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	10.541	24ч	7д
3	Итого по ЦТП			1839.115	0.216000	0.104300	0.000000	0.253000	0.000000	0.000000	10.541		
4	Итого по ЦТП			1839.115	0.216000	0.104300	0.000000	0.253000	0.000000	0.000000	10.541		



Теплоснабжающая организация

/ Филиппова О.В. /
Фамилия



Потребитель

/ Орлов С.В. /
Фамилия

Приложение 4
к Договору теплоснабжения
от "8" августа 2016 г.
№ 01.085204 ТЭ

Перечень ответственных исполнителей Сторон

Теплоснабжающая организация:

1. Вопросы качества тепловой энергии, отключений на профилактический ремонт, оперативных отключений, переключений:

Директор предприятия № 1 - Маньшин Юрий Владимирович, телефон 8 (495) 795-50-56;
диспетчер района - телефон 8 (499) 235-99-95;
Главный инженер - Бесплохин Юрий Викторович, телефон 8 (499) 240-83-91.
исполнитель _____

2. Вопросы порядка выставления платежей, сверки расчетов:

Начальник отделения сбыта - Гордеев Андрей Сергеевич, телефон 8-495-539-59-01 доб. 43-93
Расчетный отдел Скворцова Наталья Александровна, телефон 8-495-657-98-30 доб. 68-32.
Бухгалтерия Арчакова Марина Витальевна, телефон 8-495-539-59-01 доб. 67-66.
Телефон горячей линии 8-495-539-59-01

Потребитель:

главный инженер – Шмурнов Е.А., телефон 8-495-660-70-30 ;
главный энергетик -Шмурнов Е.А., телефон 8-495-660-70-30 ;
бухгалтер – Нейбергер И. Г., телефон 8-495-660-70-30
лицо, ответственное за снятие и передачу показаний приборов учета –
Шмурнов Е.А., телефон 8-495-660-70-30

Теплоснабжающая организация

 / Филипова О.В. /
подпись фамилия



Потребитель

 / Орлов С.В. /
подпись фамилия

Приложение 5
к Договору теплоснабжения
от "25 августа 2016"
№ 01.085204 ТЭ

Наименование Потребителя:

Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит"

**СВЕДЕНИЯ
о приборах учета (узлах учета)**

№ п/п	№ ЦТП (ИТП)	Адрес строения Потребителя	Место расположения прибора учета (узла учета)	Показания приборов учета (узлов учета) на начало подачи тепловой энергии	Дата очередной поверки	Дата поверки	Марка и заводской номер прибора учета	Наименование прибора учета, тип прибора
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	20-01-0128/025	ул. Малая Дмитровка, д. 10	—	—	—	—	—	—

Теплоснабжающая организация

Филиппова О.В. /
фамилия
М.П.

Потребитель

Орлов С.В. /
фамилия
М.П.

13

Приложение №6 к *Договору* *техническому* № 01.08520977 от "8" августа 2016 г.
Температурный и гидравлический графики **ЗОНА №2**

Давление на границе раздела: Отопительный период: P1=5-7 кгс/см²; P2=1-2,5 кгс/см²;
В летний период: ΔP=10+12м.в.ст.

Отоп. независимое, 95-70 Qот= 0,2160 Гкал/час
Qгвс= 0,1043 Гкал/час
Вент. независимая, 150-70 Qвент -28= 0,2530 Гкал/час

Среднесуточная температура наружного воздуха	Температура воды в подающем трубопроводе ОАО "МОЭК" на границе балансовой ответственности к. 2823	Температура воды в отопительную систему при расчетной температуре	Температура воды из отопительной системы и вентиляции на T=-28	Температура обратной воды после отопительного и вентеляц. подогреват-й	Температура воды на входе в 1-ю ступени ГВС	Температура обратной сетевой воды после подогревателя 1-й ступени при Qгвс ср
Tн.в.	T1	95-70C T3	T4	T'4	T4смеш.	T2
8	70,0	42	36	38	38,00	31,59
6	70,0	45	38	40	40,00	33,20
4	70,0	48	40	42	42,00	34,81
3	70,0	50	41	44	44,00	36,42
2	71,8	51	42	45	45,00	37,23
0	77,6	54	44	47	47,00	38,84
-1	79,5	56	45	48	48,00	39,64
-2	82,5	58	46	49	49,00	40,45
-3	85,4	59	47	50	50,00	41,25
-4	87,3	61	48	51	51,00	42,06
-5	90,2	62	49	53	53,00	43,67
-6	93,1	64	50	54	54,00	44,48
-7	96,0	65	51	55	55,00	45,28
-8	98,0	67	52	56	56,00	46,09
-9	100,9	69	53	57	57,00	46,89
-10	103,8	70	54	58	58,00	47,70
-11	105,7	72	55	59	59,00	48,51
-12	108,6	73	56	60	60,00	49,31
-13	111,6	75	57	61	61,00	50,12
-14	114,5	76	58	63	63,00	51,73
-15	116,4	78	59	64	64,00	52,53
-16	119,3	79	60	65	65,00	53,34
-17	122,2	81	61	66	66,00	54,15
-18	124,1	83	62	67	67,00	54,95
-19	127,1	84	63	68	68,00	55,76
-20	130,0	86	64	69	69,00	56,56
-21	131,9	87	65	70	70,00	57,37
-22	134,8	89	66	72	72,00	58,98
-23	137,7	90	67	73	73,00	59,79
-24	140,1	92	68	74	74,00	60,59
-25	142,6	93	69	75	75,00	61,40
-26	145,5	95	70	76	76,00	62,20
-27	145,5	95	70	76	76,00	62,20
-28	145,5	95	70	76	76,00	62,20
Лето	70	Температура ХВС на входе в 1-ю ст. ГВС 15°C				28

Примечания: 1. Температура воды в подающем трубопроводе тепловой сети ограничивается срезкой от температуры наружного воздуха Tн.в.=-18°C и ниже.
2. При температуре наружного воздуха ниже -18°C температуру сетевой воды держать по особому указанию.

Теплоснабжающая организация:  Потребитель: 
 Главный инженер:  м.п. 
 Специалист отдела по работе с абонентами: 
 м.п. 
 Предприятие №1
 Филиал №1
 ул. Каналов В.В.
 стр. 235

ФРМА

Приложение 7
к Договору теплоснабжения
от "15 августа 2016 г."
№ 01.085204 ТЭ

наименование Потребителя: _____
ИН (ИТП) № _____
адрес строения Потребителя _____

Справка о количестве тепловой энергии и теплоносителя за _____ 20__ г.

№ п/п	Вид нагрузки	Ед. изм.	Показания приборов учета				Расчет недоработки
			На дату начала расчетного периода 01 _____ 20__		На дату окончания расчетного периода _____ 20__		
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Тепловая энергия для системы отопления: тип прибора						
2	Тепловая энергия для системы вентиляции: тип прибора						
3	Тепловая энергия для системы горячего водоснабжения: тип прибора						

Примечание: 1. Столбцы № 1-7 заполняются Потребителем.
2. Столбец № 8 заполняется Теплоснабжающей организацией.

Принято:
Теплоснабжающая
организация:
_____/_____/_____
Подпись, печать

Сдано:
Потребитель:
_____/_____/_____
Подпись, печать

Приложение 8
к Договору теплоснабжения
от "28" августа 2016 г.
№ 01.085204 ТЭ

Место поставки (ЦТП, ИТП, ТП) _____
Г/с = _____

Гнаим. = _____
Гнаиб. = _____

Тип теплосчетчика _____
Номер теплосчетчика _____

**Отчетная ведомость за потребленную тепловую энергию и теплоноситель
за период с _____ по _____**

Дата	Количество тепловой энергии Q, Гкал	Расход теплоносителя, М, куб.м		Разность, dM, куб.м	Температура теплоносителя, t, град		Давление МПа		Время наработки, T нараб., час
		Подающий трубопровод	Обратный трубопровод		t подающая	t обратная	P подающее	P обратное	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Итого									
Итого									
Разность показаний на трубопроводах Потребителя dM = M1-M2, куб.м:					dT = T1-T2, град.				
Время работы теплосистемы, Тнар. Час		Тнар. +		Tmin +		Tmax +		Tdt +	
Количество потребленного Q = Qт/c+ QGmin+ Qgmax+ Qтош+ Qтв+ Qут тепла, Гкал		Qт/c +		QGmin +		Qgmax +		Qтош +	
Показания интеграторов									Результат за период
Количество тепловой энергии, Гкал									
Расход теплоносителя в подающем трубопроводе, куб.м									
Расход теплоносителя в обратном трубопроводе, куб.м									
Время наработки, Tнараб., час									
Время неработы Tнер = Tmax+Tmin+Tdt+Тош, час									
Расход на подпиточном трубопроводе									

Примечание: В зависимости от используемого прибора учета, допускается отклонение от формы.

Принято:
Теплоснабжающая организация

Сдано:
Потребитель

_____/_____/_____
подпись фамилия

_____/_____/_____
подпись фамилия

_____"_____"_____" 20__ г.
М.П.

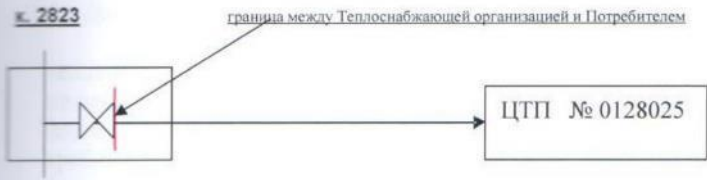
_____"_____"_____" 20__ г.
М.П.

*Применение п. 9
к договору
технического задания
от 25 августа 2018
№ 01.025.10417*

А К Т
**разграничения балансовой принадлежности тепловых сетей
и эксплуатационной ответственности сторон**
от _____ г.

АО "МОЭК", именуемое в дальнейшем "Теплоснабжающая организация, Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Монолит» (ЦТП №0128025), именуемое в дальнейшем "Потребитель", составили настоящий акт о том, что границей балансовой принадлежности тепловых сетей и эксплуатационной ответственности сторон между теплоснабжающей организацией и Потребителем являются (ются) **выходные фланцы задвижек (сварной) в камере к. 2823 (коллектор Чеховский ПК10).**

С Х Е М А
присоединения Потребителя
адрес: ул. Малая Дмитровка, дом 10 (ЦТП №0128025)



от ГЭС-1 2*Ду = 600
Изм. № 20-004335

Наименование характеристики	Характеристика теплового ввода		
	Показатель	год постройки (перекладки)	Тип прокладки
Длина трассы от границы раздела до наружной стены здания потребителя (наружная стена здания потребителя является наружной стеной ЦТП потребителя) (м)	L=14,50	2003	стальной футляр
Основной диаметр теплового ввода (т/в) от границы раздела до наружной стены здания потребителя (мм)	2Ду=80		
Длина трассы от границы раздела до наружной стены здания потребителя (наружная стена здания потребителя является наружной стеной ЦТП потребителя) (м)	L=11,00	2003	непроходной канал
Основной диаметр теплового ввода (т/в) от границы раздела до наружной стены здания потребителя (мм)	2Ду=80		
Длина трассы от наружной стены ЦТП до головных задвижек потребителя (м)	L=1,00	2003	по подвалу
Основной диаметр т/в от наружной стены ЦТП до головных задвижек потребителя (мм)	2Ду=80		
Длина трассы от головных задвижек ЦТП до теплосчетчика, установленного в ЦТП потребителя (м)	L=3,00	2003	по подвалу
Основной диаметр т/в от головных задвижек ЦТП до теплосчетчика, установленного в ЦТП потребителя (мм)	2Ду=80		

Теплоснабжающая организация:
[Signature]
Специальный инженер
Филиал №1 ПАО "МОЭК"
Д.П.Р. Басыров
Исполнительный документ
Специальный инженер
Предприятия №1
Филиал №1 ПАО "МОЭК"
Филиал №1 РМ Курамшин
Предприятие №1

Потребитель:
[Signature]
м.п.
Управляющая компания "РВМ Капитал"

Приложение 10
к Договору теплоснабжения
от «05» 08 2016 г.
№ 01.085204 ТЭ

Требования к качеству тепловой энергии и теплоносителя

1. Качество тепловой энергии определяется как термодинамические показатели теплоносителя (температура и давление) с допустимыми отклонениями от нормативных величин, позволяющие обеспечить эксплуатацию систем теплоснабжения в соответствии с их назначением и требованиями действующих нормативно-правовых актов и нормативно-технических документов.

2. Теплоснабжающая организация обязуется поставить тепловую энергию и теплоноситель в соответствии с Температурным и гидравлическим графиком (приложение 6 к Договору).

3. Качество теплоносителя определяется как физико-химические показатели теплоносителя (прозрачность, жесткость и т.п.), обуславливающие степень его пригодности для длительной эксплуатации систем теплоснабжения в соответствии с их назначением. Водно-химический режим в точках поставки должен соответствовать требованиям соответствующих нормативно-правовых актов и нормативно-технических документов.

4. Потребитель обязуется:

- обеспечивать надлежащее техническое состояние, надежность и безопасность эксплуатации тепловых сетей и теплопотребляющих установок в соответствии с актом разграничения балансовой принадлежности тепловых сетей и эксплуатационной ответственности сторон;
- осуществлять мероприятия по подготовке и проверке готовности тепловых сетей и теплопотребляющих установок к отопительному периоду;
- не допускать увеличения расхода теплоносителя, связанного с его утечкой;
- поддерживать на границе разграничения балансовой принадлежности тепловых сетей и эксплуатационной ответственности сторон по каждой точке поставки значения показателей качества теплоносителя: жесткость возвращаемого теплоносителя, не превышающую жесткость теплоносителя в подающем трубопроводе, и температуру обратного (возвращаемого) теплоносителя в пределах значений, установленных температурным и гидравлическим графиком (приложение 6 к Договору);
- следить за гидроизоляцией зданий, находящихся в управлении Потребителя, и выполнять за свой счет мероприятия, исключающие попадание воды в подвальные, полуподвальные и другие помещения.

5. Теплоснабжающая организация имеет право беспрепятственного доступа (с предварительным уведомлением Потребителя) к теплопотребляющим установкам Потребителя в целях:

- контроля соблюдения Потребителем установленных режимов теплоснабжения, а также режимов теплоснабжения в нестандартных ситуациях (в любое время);
- проведения замеров по определению качества тепловой энергии и теплоносителя.

6. Потребитель имеет право:

- получать информацию о качестве тепловой энергии и теплоносителя;
- осуществлять проверку качества тепловой энергии и теплоносителя.

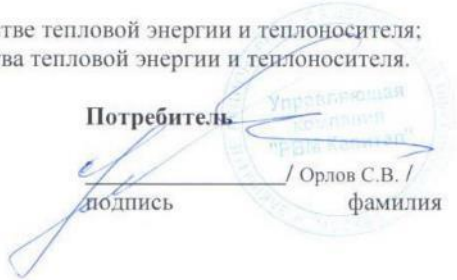
Теплоснабжающая организация

подпись / Фидипова О.В. /
фамилия



Потребитель

подпись / Орлов С.В. /
фамилия



Приложение 11
к Договору теплоснабжения
от «25» 08. 2016 г.
№ 01.085204 ТЭ

Порядок распределения денежных средств, поступающих в счет оплаты поставленной тепловой энергии

1. Средства, поступающие от Потребителя, учитываются Теплоснабжающей организацией в соответствии с информацией о периоде, за который производится платеж, указанной в платежном документе.

Если сумма распределенных в установленном в абз. 1 настоящего пункта порядке денежных средств превышает стоимость потребленных Потребителем в расчетном периоде тепловой энергии и теплоносителя, Теплоснабжающая организация засчитывает ее в счет исполнения обязательства, срок исполнения которого наступил ранее (начиная с самого раннего по дате возникновения), а при отсутствии у Потребителя задолженности – в счет оплаты будущих расчетных периодов. На суммы денежных средств, отнесенных в счет оплаты будущих периодов, проценты по ст. 317.1 Гражданского кодекса РФ не начисляются.

2. Неполучение Потребителем платежных документов не освобождает Потребителя от надлежащего исполнения им своих обязательств по своевременной и полной оплате в установленные настоящим Договором сроки.

3. При осуществлении оплаты по настоящему Договору Потребитель обязан указывать в платежных документах: основание платежа (номер и дату Договора), период, за который производится платеж, номер и дату счета-фактуры.

В случае отсутствия указания в платежных документах основания платежа (номера, даты Договора), номера и даты счета-фактуры Теплоснабжающая организация уведомляет об этом Потребителя. Платеж считается произведенным по настоящему Договору только после письменного заявления Потребителя об отнесении полученных денежных средств на настоящий Договор.

4. В случае отсутствия указания в платежных документах периода, за который производится платеж, поступившие в текущем расчетном периоде (с первого по последнее число месяца включительно) денежные средства учитываются в счет оплаты за предыдущий расчетный период, ближайший к дате оплаты, или в счет оплаты за период, за который последний раз Теплоснабжающей организацией были оформлены платежные документы Потребителю, если в предыдущем расчетном месяце теплоснабжение не осуществлялось.

Если сумма распределенных в установленном в абз. 1 настоящего пункта порядке денежных средств превышает стоимость потребленных Потребителем в расчетном периоде тепловой энергии и теплоносителя, Теплоснабжающая организация засчитывает ее в счет исполнения обязательства, срок исполнения которого наступил ранее (начиная с самого раннего по дате возникновения), а при отсутствии у Потребителя задолженности – в счет оплаты будущих расчетных периодов. На суммы денежных средств, отнесенных в счет оплаты будущих периодов, проценты по ст. 317.1 Гражданского кодекса РФ не начисляются.

5. Средства, поступающие через систему Государственного бюджетного учреждения г. Москвы «Многофункциональные центры предоставления государственных услуг города Москвы», учитываются в счет оплаты стоимости тепловой энергии согласно информации о расчетном периоде, за который производится оплата, содержащейся в структурированной выписке банка.

В случае если определенный по правилам абз. 1 настоящего пункта расчетный месяц приходится на период, в течение которого теплоснабжение не осуществлялось, денежные средства засчитываются в счет исполнения обязательства, срок исполнения

которого наступил ранее (начиная с самого раннего по дате возникновения), а при отсутствии у Потребителя задолженности – в счет оплаты будущих расчетных периодов. На суммы денежных средств, отнесенных в счет оплаты будущих периодов, проценты по ст. 317.1 Гражданского кодекса РФ не начисляются.

Если сумма распределенных в установленном в абз. 1 настоящего пункта порядке денежных средств превышает стоимость потребленных Потребителем в расчетном периоде тепловой энергии и теплоносителя, Теплоснабжающая организация засчитывает ее в счет исполнения обязательства, срок исполнения которого наступил ранее (начиная с самого раннего по дате возникновения), а при отсутствии у Потребителя задолженности – в счет оплаты будущих расчетных периодов. На суммы денежных средств, отнесенных в счет оплаты будущих периодов, проценты по ст. 317.1 Гражданского кодекса РФ не начисляются.

6. В случае если количество поставленных в расчетном периоде тепловой энергии, теплоносителя по сравнению с тем, как оно было определено первоначально в акте приемки-передачи, изменено в сторону уменьшения, соответствующая сумма денежных средств засчитывается Теплоснабжающей организацией в счет исполнения обязательства, срок исполнения которого наступил ранее (начиная с самого раннего по дате возникновения), а при отсутствии у Потребителя задолженности – в счет оплаты будущих расчетных периодов. На суммы денежных средств, отнесенных в счет оплаты будущих периодов, проценты по ст. 317.1 Гражданского кодекса РФ не начисляются.

Теплоснабжающая организация

подпись

Филиппова О.В. /
фамилия



Потребитель

подпись

Орлов С.В. /
фамилия



Приложение 12
к Договору теплоснабжения
от «25» 08.2016 г.
№ 01.085204 ТЭ

Порядок ограничения подачи тепловой энергии, теплоносителя

1. Теплоснабжающая организация поставляет тепловую энергию и теплоноситель Потребителю в количестве и с учетом тепловых нагрузок в объеме, установленном в приложениях 2, 3, 3.1 к Договору по каждой точке поставки, в течение периода, продолжительность которого определяется уполномоченными органами, кроме перерывов:

– для проведения внеплановых ремонтов тепловых сетей в случае необходимости принятия неотложных мер по предотвращению или ликвидации аварии, при условии уведомления Потребителя в этот же день;

– для проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию сетей при условии уведомления Потребителя за 10 (десять) рабочих дней.

2. Теплоснабжающая организация в порядке, установленном действующим законодательством, вправе вводить ограничение, прекращение подачи тепловой энергии и теплоносителя в следующих случаях:

1) потребления тепловой энергии и теплоносителя без надлежащего оформления тепловых нагрузок (потребление тепловой энергии, теплоносителя с использованием теплопотребляющих установок, подключенных к системе теплоснабжения с нарушением установленного порядка подключения), что является бездоговорным потреблением тепловой энергии и теплоносителя;

2) неудовлетворительного состояния теплопотребляющих установок, удостоверенного органами Госсанэпиднадзора, Ростехнадзора;

3) нарушения сроков и порядка оплаты потребленной тепловой энергии и (или) теплоносителя в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации и настоящим Договором;


4) отсутствия акта проверки готовности абонента к отопительному периоду и паспорта готовности к отопительному периоду либо акта готовности абонента к отопительному периоду с заключением о том, что объект готов к отопительному периоду, выдаваемых в порядке, установленном Правилами оценки готовности к отопительному периоду;

5) в иных случаях и в порядке, предусмотренных Правилами организации теплоснабжения в Российской Федерации, утв. постановлением Правительства РФ от 08.08.2012 № 808, и настоящим Договором.


3. Основанием для подачи тепловой энергии и теплоносителя после перерыва в течение летнего периода является представление Потребителем акта проверки готовности Потребителя к отопительному периоду и паспорта готовности к отопительному периоду либо повторного акта готовности Потребителя к отопительному периоду с заключением о том, что объект готов к отопительному периоду, выдаваемых в порядке, установленном Правилами оценки готовности к отопительному периоду, утв. приказом Минэнерго России от 12.03.2013 № 103.

4. Объем (величина) допустимого ограничения теплоснабжения по каждому виду нагрузок (на отопление, вентиляцию, кондиционирование, осуществление технологических процессов, горячее водоснабжение) приведен в Графике ограничений отпуска тепловой энергии и теплоносителя (график разгрузки систем теплопотребления) и Акте технологической и аварийной брони теплоснабжения, подписанных Теплоснабжающей организацией и Потребителем по каждой точке поставки и являющихся неотъемлемой частью Договора с момента их подписания Сторонами.

Теплоснабжающая организация


Филизова О.В. /
подпись фамилия

Потребитель


Орлов С.В. /
подпись фамилия

Прозито, пронумеровано и скреплено печатью
Генеральный директор
ЗАО УК «РВМ Капитал»

С. В. Орлов



Согласно
специализированного
депозитария получено
Дата
15.08.2016
Ответственный
сотрудник
ДВУО *[Signature]*

ЗПИФ недвижимости "Монолит"			
№	Должность	ФИО	Подпись
1	Менеджер депозитария	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
2	Руководитель по направлению	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
3	Финансовый директор	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
4	Главный бухгалтер/бухгалтер	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
5	Юридический контроль	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
6	Контролер	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>

Акт I/№ И-16-00-967393/104
на подтверждение технологического присоединения к электрическим сетям

г. Москва

от 28.11.2016 г.

Публичное акционерное общество «Московская объединенная электросетевая компания» (ПАО «МОЭСК»), именуемое далее - «Сетевая организация», в лице начальника департамента технологических присоединений и развития услуг МКС - Филиала ПАО «МОЭСК» Калининна Дмитрия Николаевича, действующего на основании Доверенности №17-Д от 11.07.2016г., с одной стороны, и

ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит" (далее - «Заявитель»), в лице генерального директора
Гриова Сергея Владимировича
Устава, действующего на основании _____, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», составили и подписали настоящий акт о следующем.

Сетевая организация оказала заявителю услугу по подготовке документов, подтверждающих надлежащее технологическое присоединение к электрическим сетям ПАО «МОЭСК» объекта: 127006, Москва г, Дмитровка М. ул, дом № 10.

Характеристики выполненного присоединения:
максимальная мощность 472 кВт;
совокупная величина номинальной мощности присоединенных к электрической сети трансформаторов - кВА.

Перечень точек присоединения:

Точка присоединения	Источник питания (наименование питающих линий)	Описание точки присоединения	Уровень напряжения (кВ)	Максимальная мощность (кВт)	Величина номинальной мощности присоединенных трансформаторов (кВА)	Категория надежности электроснабжения	Предельное значение коэффициента реактивной мощности (tg φ)
от вв абонента	ТП 11753	Наконечники КЛ на сборке и/и в ТП 11753	0,4	472	-	Вторая	-

Приборы учета (измерительные комплексы):

Точка присоединения	Приборы учета			Измерительные трансформаторы тока				Измерительные трансформаторы напряжения				
	Место установки	Тип	Класс точности	Место установки	Тип	Коэффициент трансформации	Класс точности	Место установки	Тип	Коэффициент трансформации	Класс точности	
1	ВРУ	Меркурий 230 ART-03(4 шт)	1,0	-	-	300/5 300/5 150/5 150/5	-	-	-	-	-	-

Устройства защиты, релейной защиты, противоаварийной и режимной автоматики 630А,630А,160А,160А,160А,160А.

Автономный резервный источник питания: отсутствует.

Стороны подтверждают, что технологическое присоединение энергопринимающих устройств (энергетических установок) к электрической сети сетевой организации выполнено в соответствии с правилами и нормами.

Заявитель претензий по оказанию услуг к сетевой организации не имеет.

от Сетевой организации:

Д.Н. Калинин /
М.П.

Подписи сторон:

от Заявителя:

Гриова С.В. /
М.П.

И-16-00-967393/104 от 26.08.2016г.

**Акт
разграничения границ балансовой принадлежности сторон**

№ МКС/104.6/2605Б от " 28 " 11 2016 г.

Публичное акционерное общество «Московская объединенная электросетевая компания», именуемое в дальнейшем сетевой организацией, в лице Гришанина Сергея Анатольевича

(фамилия, имя, отчество лица – представителя сетевой организации)

действующего на основании доверенности №202-Д от 01.12.2015г.

(устава, доверенности, иных документов)

с одной стороны, и ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Монолит»

(полное наименование заявителя – юридического лица; фамилия, имя, отчество заявителя – физического лица)

именуемый в дальнейшем заявителем, в лице Иванченко

директора Орисва Сергея Владимировича

(фамилия, имя, отчество лица – представителя заявителя)

действующего на основании Устава

(устава, доверенности, иных документов)

с другой стороны, в дальнейшем именуемые сторонами, оформили и подписали настоящий акт, определяющий границы балансовой принадлежности электроустановок сторон.

Электроустановки сторон, в отношении которых настоящим актом устанавливаются границы балансовой принадлежности, находятся г. Москва, ул. М. Дмитровка, д.10
(адрес)

Акт о технологическом присоединении от _____, № _____.

Характеристики присоединения:

максимальная мощность 472 кВт;

совокупная величина номинальной мощности присоединенных к электрической сети трансформаторов - кВА.

Перечень точек присоединения:

Точка присоединения	Источник питания (наименование питающих линий)	Описание точки присоединения	Уровень напряжения (кВ)	Максимальная мощность (кВт)	Величина номинальной мощности присоединенных трансформаторов (кВА)	Категория надежности и электроснабжения
От ввода абонента	ТП 11753	Наконечники КЛ на сборке н/н в ТП 11753	0,4	472	-	вторая

На границе балансовой принадлежности у сторон находятся следующие технологически соединенные элементы электрической сети:

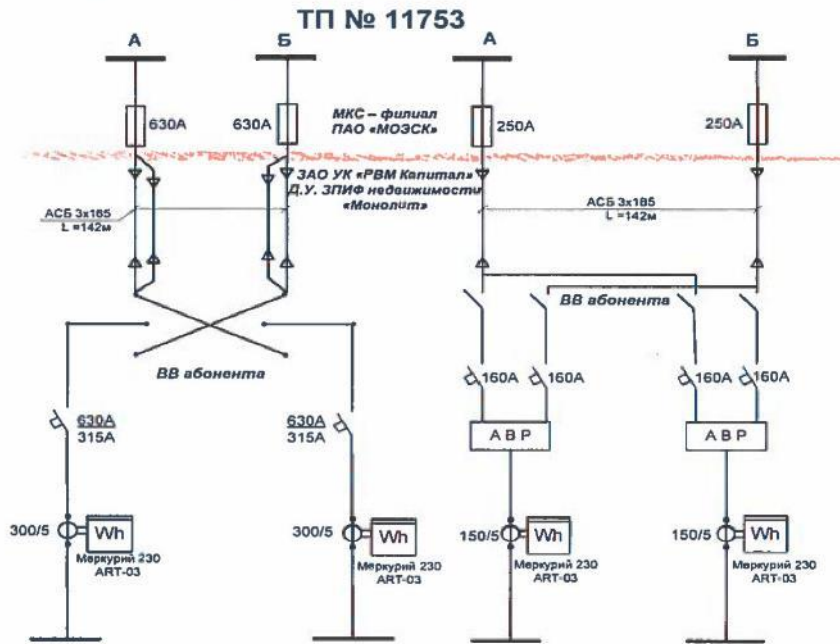
Наименование электроустановки (оборудования) сетевой организации	Наименование электроустановки (оборудования) заявителя
Сборка н/н в ТП 11753	КЛ 0,4кВ от ТП 11753 до ввода абонента

Границы балансовой принадлежности сторон установлены:

Наконечники КЛ на сборке н/н в ТП 11753

(описание границ балансовой принадлежности)

Схематично границы балансовой принадлежности сторон указаны в приведенной ниже схеме соединения электроустановок.



Прочее:

1. нежилые помещения (3918,2+618,7+1137,8 кв.м) по адресу: г. Москва, ул. М. Дмитровка, д.10.
2. *по разрешению от 2007г. №МГЭСК/17/1р/590 (630кВт/500кВА), взамен АРБПиСО №МКС/104.6/1842 от 02.11.2015г.

Подписи сторон
(главный инженер 6 РЭР УКЦО)

(должность)
/ Гришанин С.А.
(подпись) (Ф.И.О.)

(подпись) / Дроздов С.В.
(должность)
Управляющая
компания (подпись)
"РВМ Капитал" (Ф.И.О.)

С.А. Гришанин

И-16-00-967393/104 от 26.08.2016г.

**Акт
разграничения эксплуатационной ответственности сторон**

№ МКС/104.6/2605Э

от " 28 " 11 2016 г.

Публичное акционерное общество «Московская объединенная электросетевая компания», именуемое в дальнейшем сетевой организацией, в лице Гришанина Сергея Анатольевича

(фамилия, имя, отчество лица – представителя сетевой организации)

действующего на основании доверенности №202-Д от 01.12.2015г.

(устава, доверенности, иных документов)

с одной стороны, и ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Монолит»

(полное наименование заявителя – юридического лица; фамилия, имя, отчество заявителя – физического лица)

именуемый в дальнейшем заявителем, в лице генерального директора

Гришанин Сергей Владимирович

(фамилия, имя, отчество лица – представителя заявителя)

действующего на основании Устава

(устава, доверенности, иных документов)

с другой стороны, в дальнейшем именуемые сторонами, оформили и подписали настоящий акт, определяющий границы эксплуатационной ответственности электроустановок сторон.

Электроустановки сторон, в отношении которых настоящим актом устанавливаются границы эксплуатационной ответственности, находятся г. Москва, ул. М. Дмитровка, д.10 (адрес)

Акт о технологическом присоединении от _____, № _____.

Характеристики присоединения:

максимальная мощность 472 кВт;

совокупная величина номинальной мощности присоединенных к электрической сети трансформаторов - кВА.

Перечень точек присоединения:

Точка присоединения	Источник питания (наименование питающих линий)	Описание точки присоединения	Уровень напряжения (кВ)	Максимальная мощность (кВт)	Величина номинальной мощности присоединенных трансформаторов (кВА)	Категория надежности и электроснабжения
От ввода абонента	ТП 11753	Наконечники КЛ на сборке н/н в ТП 11753	0,4	472	-	вторая

В эксплуатационной ответственности у сторон находятся следующие технологически соединенные элементы электрической сети:

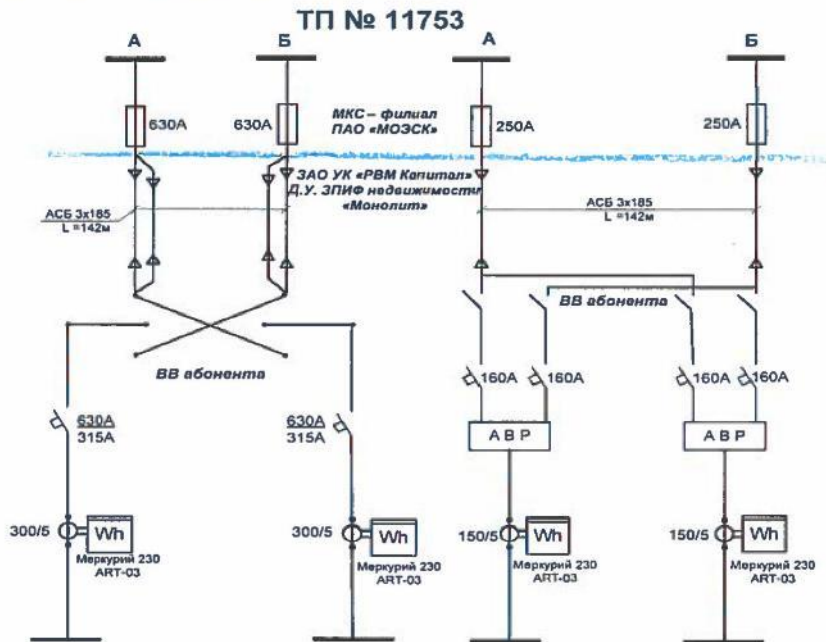
Наименование электроустановки (оборудования), находящейся в эксплуатации сетевой организации	Наименование электроустановки (оборудования), находящейся в эксплуатации заявителя
Сборка н/н в ТП 11753	КЛ 0,4кВ от ТП 11753 до ввода абонента

Границы эксплуатационной ответственности сторон установлены:

Наконечники КЛ на сборке н/н в ТП 11753

(описание границ эксплуатационной ответственности)

Схематично границы эксплуатационной ответственности сторон указаны в приведенной ниже схеме соединения электроустановок.



Прочее:

1. нежилые помещения (3918,2+618,7+1137,8 кв.м) по адресу: г. Москва, ул. М. Дмитровка, д.10,
2. *по разрешению от 2007г. №МГЭСК/17/1р/590 (630кВт/500кВА), взамен АРБПиЭО №МКС/104.6/1842 от 02.11.2015г.

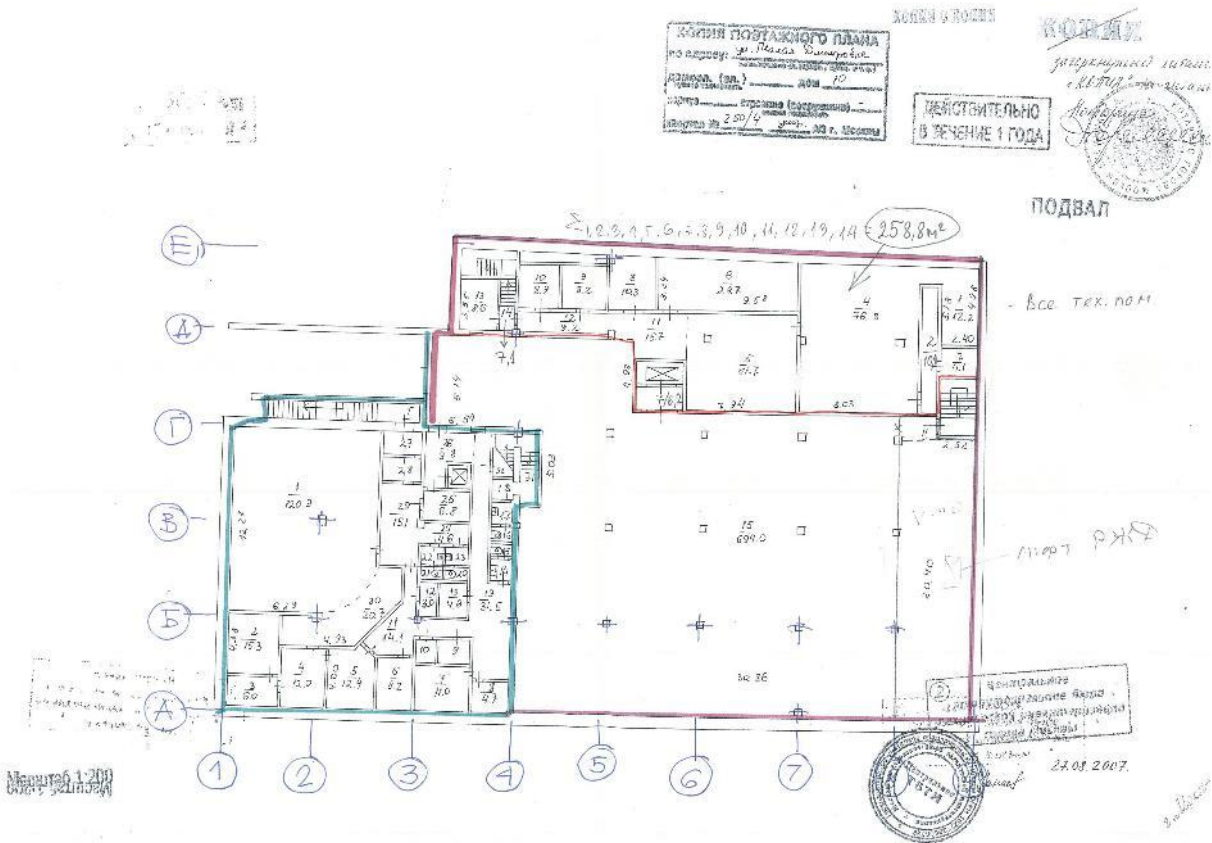
Подписи сторон
(главный инженер 6 РЭР УКС ЦО)

(должность)
/ Гришанин С.А.
(Ф.И.О.)

Управляющая
компания
«РВМ Капитал»

(должность)
/ Дроб С.В.
(Ф.И.О.)

Handwritten signatures in blue ink.



КОПИЯ

ЭТАЖ



Масштаб 1:200

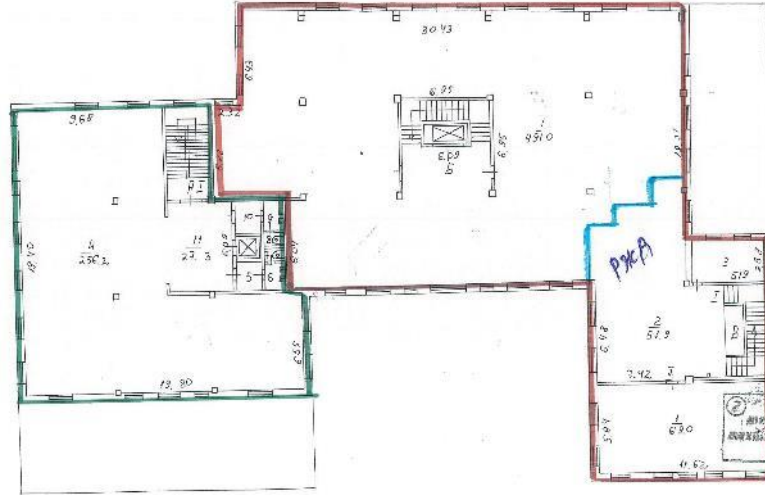


Handwritten signature

3

КОПИЯ

3
В ЭТАЖ



2
Итого: 27,08 2607

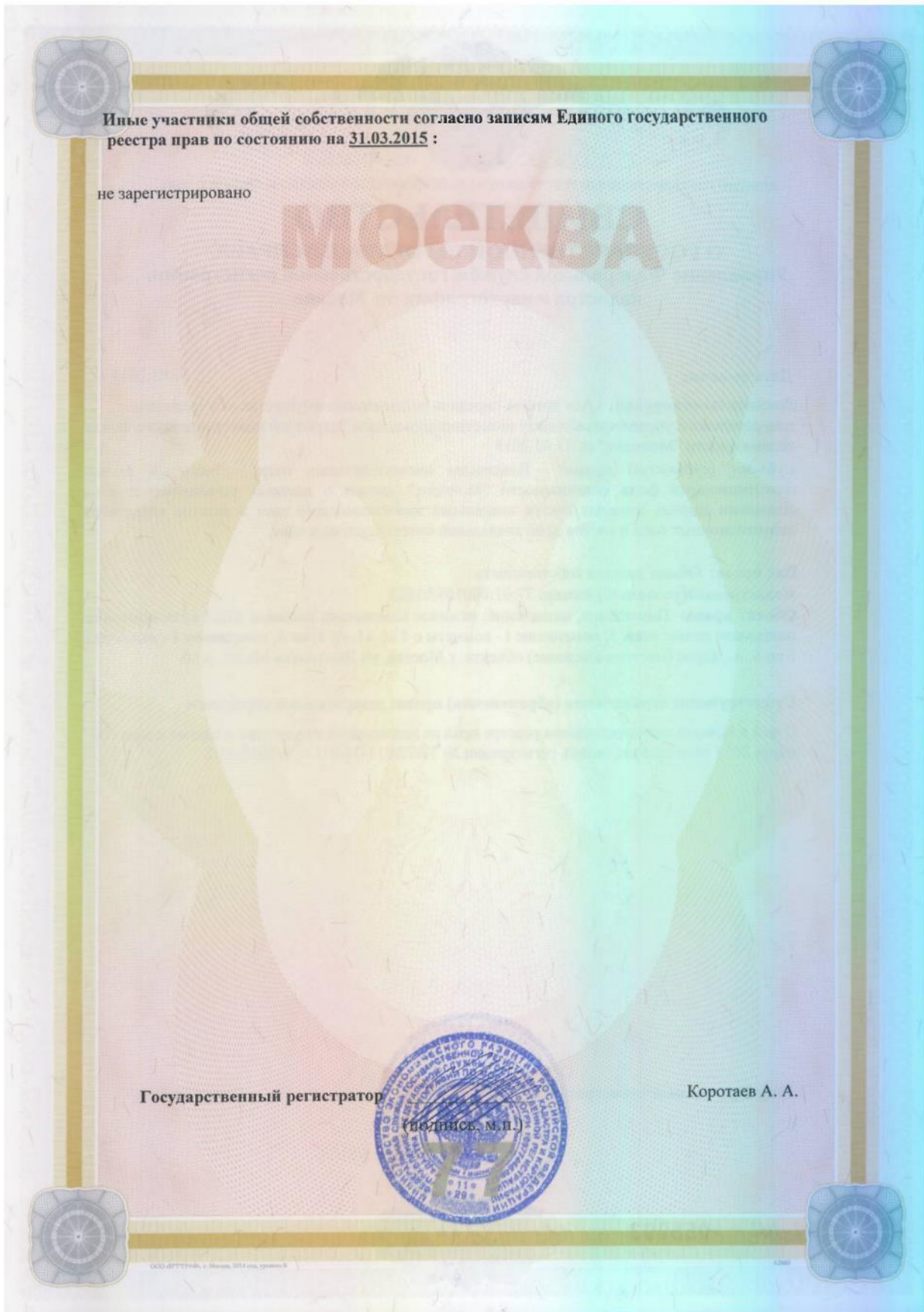


Лист 27.08 2607

Handwritten signature

Масштаб 1:200






 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,
 кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 31.03.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от учредителя доверительного управления в оплату инвестиционных паев Закрытого инвестиционного фонда недвижимости "Монолит" от 13.03.2015

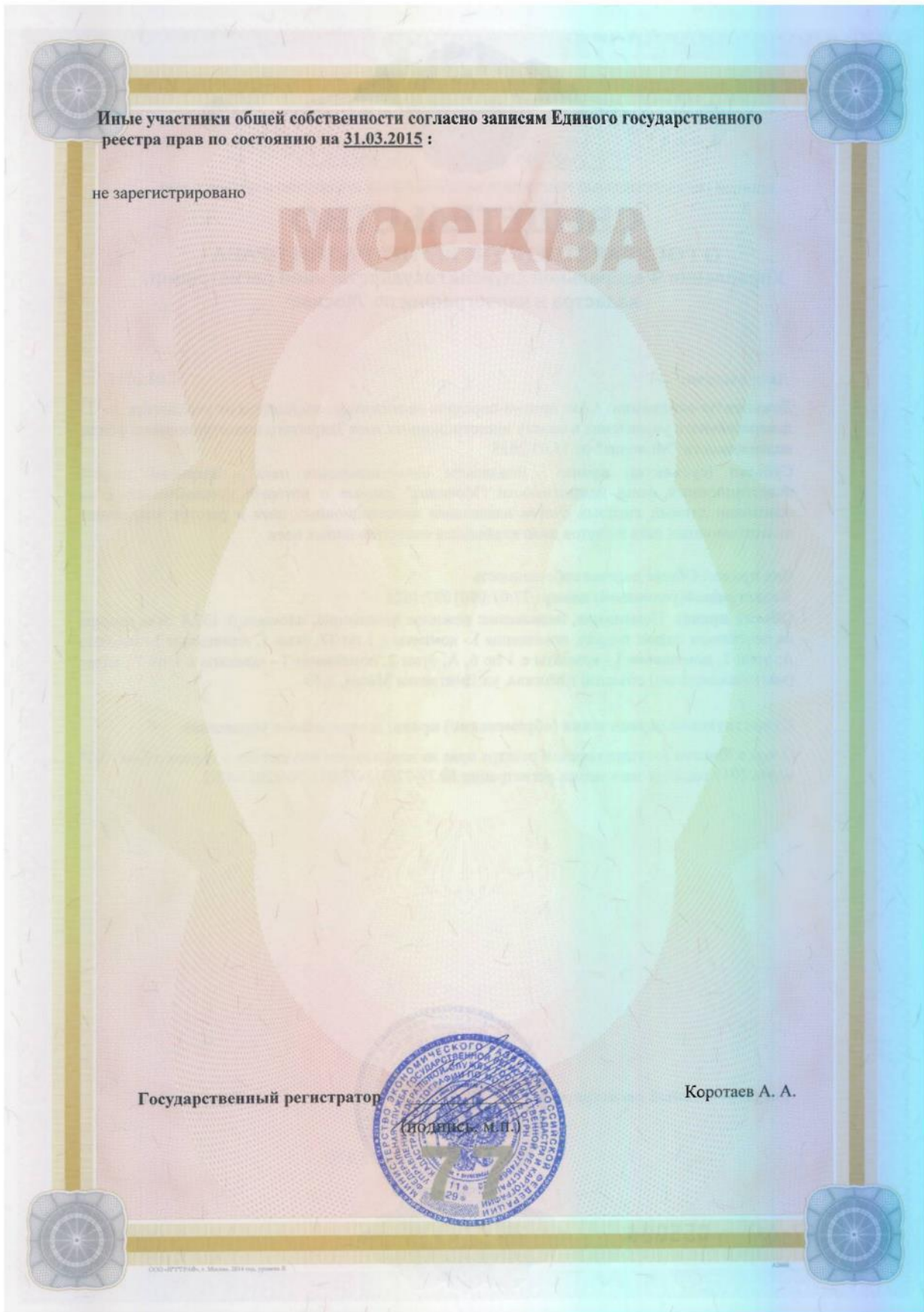
Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Монолит" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 77:01:0001097:1624
Объект права: Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 1 137,8 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты с 1 по 32; этаж 1, помещение I - комната А; этаж 1, помещение I - комнаты с 1 по 6, А; этаж 2, помещение I - комнаты с 1 по 7, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Дмитровка Малая, д.10


Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
 О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" марта 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/011-77/011/004/2015-47/2

Государственный регистратор  **Корогаев А. А.**
 (подпись, м.п.)
 77-77/011-77/011/004/2015-47/2

77-АС 055094 



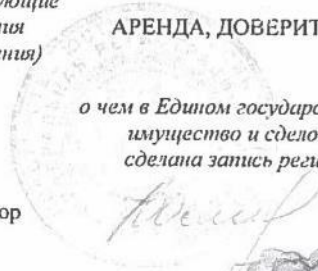
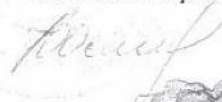
КОПИЯ

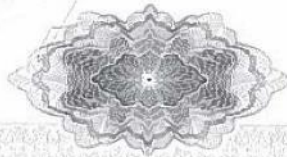


СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Москве

Дата выдачи:	“ “ 26 МАР 2008 г.
Документы-основания:	Правила доверительного управления зарегистрированные ФСФР России 24.11.2005г. за № 0426-78989377 с Изменениями и дополнениями, зарегистрированными ФСФР 11.05.2006 № 0426-78989377-1, 28.09.2006 № 0426-78989377-2, 11.01.2007 № 0426-78989377-3, 10.01.2008 № 0426-78989377-4; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 11.03.2008 № 08-СХ-01/4215; Договор купли-продажи здания от 26.05.2006 № ОН-001 с Обществом с ограниченной ответственностью «Русская Нефтегазовая Компания»; Договор о передаче прав и обязанностей управляющей компании Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Монолит» под управлением ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент» от 02.11.2007.
Субъект (субъекты) права	Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Монолит» (Правила доверительного управления зарегистрированные ФСФР России 24.11.2005г. за № 0426-78989377 с Изменениями и дополнениями, зарегистрированными ФСФР 11.05.2006 № 0426-78989377-1, 28.09.2006 № 0426-78989377-2, 11.01.2007 № 0426-78989377-3, 10.01.2008 № 0426-78989377-4) под управлением Закрытого акционерного общества Управляющей компании «РВМ Капитал» Д.У. (ИНН: 7722563196/770901001; Местонахождение: 105062, г. Москва, ул.Покровка, д.42, стр.5; Зарегистрировано: 29.11.2005, Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве, ОГРН: 1057749282810).
Вид права:	общая долевая собственность
Объект права:	Адрес: МОСКВА, ул. ДМИТРОВКА М., д.10 Наименование: Помещения Назначение: нежилое Площадь: 3918,2 кв.м (перечень помещений представлен на обороте)
Кадастровый (или условный) номер:	77-77-11/095/2007-402
Существующие ограничения (обременения) права:	АРЕНДА, ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
Регистратор	<div style="text-align: center;">  <p>о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" октября 2007 года сделана запись регистрации № 77-77-11/095/2007-402</p> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;"> <p>ОСМАНОВ Ю.Э.</p> </div> </div>

77АЖ
438573


Перечень помещений:

подвал пом. II ком. 1-16, этаж I пом. I ком. АА, Б, ББ, В, 7-15, этаж 2 пом. I
ком. Б, В, 8-11, этаж 3 пом. I ком. Б, В, 1-3, пом. II ком. I, этаж 4 пом. I
ком. Б, В, 7-9

Регистратор



ОСМАНОВ Ю. Ю.

Город Москва

Четвертого июля две тысячи тринадцатого года

Я, Семенова Анна Николаевна, нотариус города
Москвы, свидетельствую верность этой копии с
подлинником документа. В последнем подчисток,
приписок, зачеркнутых слов и иных неоговоренных
исправлений или каких-либо особенностей нет.

Сделка внесена в реестр за N 6-2068
Вашему подписи



Handwritten signature of the notary.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Заказчик:

ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Общие понятия, используемые в процессе оценки

Признанные в мире основные принципы оценки и определения включены в Международные стандарты оценки (МСО).

Вид стоимости — изложение основных допущений и принципов, применяемых при измерении стоимости в целях проведения оценки.

Недвижимость — земельные участки и любые объекты, которые являются их естественной частью (например, зеленые насаждения, полезные ископаемые) или неразрывно с ними связанные (например, здания, улучшения и любые неотделимые элементы зданий, включая механическое и электрическое оборудование, необходимое для обслуживания зданий), находящиеся на поверхности участков или под ними.

Недвижимое имущество — любые права, имущественные интересы и выгоды, связанные с правом собственности на недвижимость, в том числе любые права, имущественные интересы или выгоды с отрицательным содержанием (т. е., обязанности, обременения или обязательства), относящиеся к оцениваемому имущественному интересу.

Недвижимость специализированного назначения — недвижимость, предназначенная для ведения определенной коммерческой деятельности, стоимость которой отражает ценность именно для этого вида деятельности.

Дата оценки — дата, по состоянию на которую оценщик приводит свое мнение о стоимости. Дата оценки также может подразумевать конкретное время суток, если стоимость данного вида актива может существенно измениться в течение суток.

Дата отчета — дата подписания отчета оценщиком.

Базы оценки (иногда называемые стандартами стоимости) описывают фундаментальные предпосылки, на которых будет основываться отчетная стоимость. Крайне важно, чтобы база (или базы) оценки соответствовали условиям и целям задания на оценку, т.к. база оценки может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также окончательное мнение о стоимости⁸⁵.

Рыночная стоимость представляет собой расчетную денежную сумму, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения⁸⁶.

Инвестиционная стоимость представляет собой стоимость актива конкретного владельца или потенциального владельца для индивидуальных инвестиций или в операционных целях.

Инвестиционная стоимость является базой оценки, специфичной для конкретного субъекта. Хотя стоимость актива для собственника может оказаться такой же, как и сумма, которая может быть выручена от его продажи другому лицу, эта база оценки отражает выгоды, получаемые тем или иным лицом от владения активом, и, таким образом, не обязательно предполагает совершение гипотетического обмена. Инвестиционная стоимость отражает обстоятельства и финансовые цели того субъекта, для которого будет производиться оценка, и очень часто она используется для измерения эффективности инвестиций⁸⁷.

Ликвидационная стоимость представляет собой денежную сумму, которая может быть получена при продаже по частям актива или группы активов. Ликвидационная стоимость должна учитывать расходы по приведению активов в товарное состояние, а также стоимость их

⁸⁵ П. 10.1 МСО 2017

⁸⁶ П. 30.1 МСО 2017

⁸⁷ П. 60.1, 60.2 МСО 2017

отчуждения. Ликвидационная стоимость может быть определена на основе двух разных предпосылок стоимости:

- обычная сделка со стандартным маркетинговым периодом;
- вынужденная сделка с сокращенным маркетинговым периодом⁸⁸.

Инспекция оцениваемого имущества — посещение или осмотр оцениваемого имущества с целью его изучения и получения информации, необходимой для подготовки профессионального мнения о его стоимости.

Допущение — предположение, принимаемое как верное, предполагаемые факты, которые соответствуют или могут соответствовать имеющимся на дату оценки⁸⁹.

Специальное допущение — допущение, предполагающее обстоятельства, которые отличаются от имеющихся на дату оценки фактов⁹⁰.

Сравнительный (рыночный) подход — подход к определению стоимости, основанный на сравнении оцениваемого актива с идентичными или сходными активами, для которых доступна информация о цене⁹¹.

Доходный подход — подход к оценке, основанный на преобразовании будущих денежных потоков в текущую стоимость⁹².

Затратный подход — подход к оценке, основанный на экономическом принципе, согласно которому покупатель заплатит за актив сумму, не превышающую стоимость приобретения или строительства актива, аналогичного по своей полезности⁹³.

Рыночная арендная плата — расчетная денежная сумма, за которую на дату оценки недвижимое имущество могло бы быть сдано в аренду в результате коммерческой сделки между независимыми и заинтересованными сторонами (арендодатель и арендатор), на основании арендного договора на типичных условиях, заключенного после надлежащего маркетинга, когда стороны располагают всей необходимой информацией и действуют разумно и без принуждения.

Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Общая площадь — площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, рампы и переходы в другие помещения.

Площадь общего пользования — площадь помещений, предназначенных для общего пользования всеми арендаторами здания.

Полезная (арендопригодная) площадь — площадь помещений, предназначенная исключительно для арендаторов.

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода⁹⁴.

⁸⁸ П. 80.1 МСО 2017

⁸⁹ П. 200.3 МСО 2017

⁹⁰ П. 200.4 МСО 2017

⁹¹ П. 20.1 МСО 2017

⁹² П. 40.1 МСО 2017

⁹³ П. 60.1 МСО 2017

⁹⁴ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов⁹⁵.

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за вычетом операционных расходов (ОР).

Операционные расходы (ОР) — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода⁹⁶.

Коэффициент (ставка) капитализации (К) — любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость. Процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату⁹⁷.

Терминальная ставка капитализации (для остаточной стоимости (доходность при реверсии)) — ставка капитализации, используемая для преобразования дохода в показатель предполагаемой стоимости имущества к концу периода владения или в стоимость имущества при перепродаже⁹⁸.

Ставка дисконтирования — ставка отдачи, используемая для преобразования денежной суммы, подлежащей получению или выплате в будущем, в приведенную стоимость. Теоретически она должна отражать альтернативные издержки привлечения капитала, т. е. ставку отдачи, которую капитал может принести, если будет вложен в другие варианты использования с сопоставимым уровнем риска⁹⁹.

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов¹⁰⁰.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки¹⁰¹

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.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям:

16. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

⁹⁵ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

⁹⁶ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

⁹⁷ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

⁹⁸ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html>

⁹⁹ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹⁰⁰ <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321>

¹⁰¹ Раздел составлен на основании Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), раздел VI п. 12-21.

17. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.
18. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.
19. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.
20. Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта недвижимости выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая правомочность, допустимость с точки зрения действующего законодательства — характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

Физическая возможность (осуществимость) — возможность возведения зданий с целью их наиболее эффективного использования на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая целесообразность (выгодность) — рассмотрение тех разрешенных законом и физически осуществимых вариантов использования, которые будут приносить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность (эффективность) — кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

I этап — анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного);

II этап — анализ наиболее эффективного использования этого же участка, но с существующими улучшениями.

Основные положения и терминология международных стандартов финансовой отчетности

В настоящее время в Российской Федерации документы международных стандартов финансовой отчетности (МСФО) состоят из:

- Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS);
- Международных стандартов финансовой отчетности (IAS);
- разъяснений, подготовленных Комитетом по разъяснениям международной финансовой отчетности (КРМФО) или ранее действовавшим Постоянным комитетом по разъяснениям (ПКР).

Основными документами, регламентирующими определение стоимости основных средств для целей МСФО, являются:

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";

- IFRS 16 "Аренда";
- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";
- МСО 101 "Составление задания на оценку";
- МСО 102 "Проведение оценочных исследований и соблюдение требований";
- МСО 103 "Составление отчетов";
- МСО 104 "База оценки";
- МСО 105 "Подходы и методы к оценке";
- МСО 400 "Права на недвижимое имущество";
- МСО 500 "Финансовые инструменты".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)¹⁰².

Организация может принять решение об определении стоимости объекта основных средств по **справедливой стоимости** на момент перехода на МСФО и использовании этой справедливой стоимости в качестве его исходной стоимости на данный момент.

- Предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS), может выбрать использование переоцененной, согласно предыдущему ОПБУ, стоимости объекта основных средств на дату (или ранее) перехода на МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой:
- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен¹⁰³.

Международные стандарты бухгалтерского учета (IAS) — это правила ведения бухгалтерского учета и подготовки финансовой отчетности, определяемые Комитетом по Международным стандартам финансовой отчетности.

Актив — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды¹⁰⁴.

Основные средства¹⁰⁵ представляют собой материальные активы, которые:

- предназначены для использования в процессе производства или поставки товаров и предоставления услуг, при сдаче в аренду или в административных целях;
- предполагается использовать в течение более чем 1 периода.

Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату (как новых, так и бывших в эксплуатации), признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных

¹⁰² IFRS 1, п. 3.

¹⁰³ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

¹⁰⁴ IAS 38, п. 8.

¹⁰⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Фактически затратами на приобретение, сооружение и изготовление основных средств являются:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги¹⁰⁶.

Балансовая стоимость¹⁰⁷ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость¹⁰⁸ — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива¹⁰⁹.

Инвестиционное имущество¹¹⁰ — недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

- не для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг, в административных целях; а также
- не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

Недвижимость, занимаемая владельцем, — недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях¹¹¹.

Существенный: пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами¹¹².

¹⁰⁶ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

¹⁰⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁰⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁰⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹¹⁰ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹¹¹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹¹² IAS 1, п. 7.

Базы оценки (иногда называемые стандартами стоимости) описывают фундаментальные предпосылки, на которых будет основываться отчетная стоимость. Крайне важно, чтобы база (или базы) оценки соответствовали условиям и целям задания на оценку, т.к. база оценки может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также окончательное мнение о стоимости¹¹³.

Рыночная стоимость представляет собой расчетную денежную сумму, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения¹¹⁴.

Справедливая стоимость представляет собой расчетную цену при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, отражающую соответствующие интересы каждой из сторон.¹¹⁵

Справедливая стоимость предполагает определение цены, которая бы оказалась справедливой для двух конкретных сторон сделки, с учетом соответствующих преимуществ или негативных последствий, которые каждая из сторон получит от сделки. Напротив, рыночная стоимость требует, чтобы при ее определении во внимание не принимались какие бы то ни было преимущества, которые не будут доступными для участников рынка в целом.¹¹⁶

Справедливая стоимость представляет собой более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя во многих случаях цена, которая является справедливой между двумя сторонами, будет равно той цене, которую можно получить на рынке, могут возникнуть ситуации, когда определение справедливой стоимости потребует учета вопросов, которые не должны приниматься во внимание при оценке рыночной стоимости, напр., учет элементов синергетической стоимости, возникающих при объединении прав.¹¹⁷

Таким образом, из вышеуказанного следует, что Исполнитель, определяя рыночную стоимость актива, тем самым определяет его справедливую стоимость, т. к. на активном рынке рыночная цена за объект в полной мере соответствует сумме, на которой можно обменять актив или урегулировать обязательство при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку и независимыми друг от друга сторонами.

Классификация основных средств

Для каждого класса основных средств требуются отдельные раскрытия данных. IAS 16 "Основные средства" (п. 73) требует, чтобы финансовые отчеты раскрывали для каждого класса базу измерения, используемую для определения валовой учетной суммы, используемый метод амортизации и примененные сроки полезного использования либо норму амортизации.

Класс основных средств — это группа основных средств, сходных с точки зрения своей природы и характера использования в деятельности предприятия. Ниже представлены примеры отдельных классов основных средств:

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;

¹¹³ П. 10.1 МСО 2017

¹¹⁴ П. 30.1 МСО 2017

¹¹⁵ П. 50.1 МСО 2017

¹¹⁶ П. 50.2 МСО 2017

¹¹⁷ П. 50.3 МСО 2017

- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование¹¹⁸.

Земельные участки и здания представляют собой отдельные активы, отдельно отражаемые в учете. Срок службы зданий ограничен, поэтому они являются амортизируемыми активами. Увеличение стоимости земельного участка, на котором стоит здание, не влияет на определение амортизируемой стоимости этого здания.

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив¹¹⁹.

Таким образом, задачей Исполнителя в процессе анализа совместно с менеджментом предприятия является определение соответствующих классов активов, имеющих на предприятии, и отнесение каждой единицы основных средств к соответствующему классу.

Таким образом, в Отчете об определении стоимости основных средств в соответствии с МСФО должно найти отражение деление активов на классы, а также распределение активов на соответствующие группы.

Аренда

Аренда земельных участков и зданий классифицируется как операционная или финансовая таким же образом, как и аренда других активов.

Классификация аренды для арендодателей, принятая в стандарте (IFRS) 16 "Аренда", основывается на объеме, в котором договор аренды передает риски и выгоды, связанные с владением базовым активом. Риски включают возможность возникновения убытков в связи с простоями или технологическим устареванием или колебания доходности в связи с изменением экономических условий. Выгоды могут быть связаны с ожиданием прибыли от операций на протяжении срока экономического использования базового актива и доходов от повышения стоимости или реализации ликвидационной стоимости¹²⁰.

Финансовая аренда – аренда, классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом¹²¹.

Операционная аренда - аренда классифицируется как операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом¹²².

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой¹²³:

- договор аренды предусматривает передачу права собственности на актив арендатору в конце срока аренды;
- арендатор имеет опцион на покупку базового актива по цене, которая, как ожидается, будет настолько ниже справедливой стоимости на дату исполнения этого опциона, что на дату начала арендных отношений можно с достаточной уверенностью ожидать исполнения этого опциона;

¹¹⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

¹¹⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

¹²⁰ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B53

¹²¹ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

¹²² Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

¹²³ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

- срок аренды составляет значительную часть срока экономического использования базового актива, даже если права собственности не передаются;
- на дату начала арендных отношений приведенная стоимость минимальных арендных платежей практически равна справедливой стоимости базового актива;
- базовый актив имеет такой специализированный характер, что только арендатор может использовать его без значительной модификации.

Ниже представлены признаки, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой¹²⁴:

- если у арендатора есть право на досрочное расторжение договора аренды, при котором убытки арендодателя, связанные с расторжением договора, относятся на арендатора;
- прибыли или убытки от колебаний справедливой оценки ликвидационной стоимости начисляются арендатору (например, в форме скидки с арендной платы, равной большей части поступлений от продажи в конце срока аренды);
- арендатор имеет возможность продлить аренду еще на один срок при уровне арендной платы значительно ниже рыночного.

Примеры и признаки, приведенные выше, не всегда позволяют сделать однозначный вывод. Если прочие факторы явно свидетельствуют об отсутствии передачи практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом, аренда классифицируется как операционная аренда. Например, это может произойти, если актив передается в собственность в конце срока аренды в обмен на нефиксированный платеж, равный справедливой стоимости актива на тот момент времени, или если предусмотрены переменные арендные платежи, в результате чего арендатору не передаются практически все такие риски и выгоды¹²⁵.

Классификация аренды производится на дату начала арендных отношений и повторно анализируется исключительно в случае модификации договора аренды. Изменения в оценочных значениях (например, изменения в расчетной оценке срока экономического использования или ликвидационной стоимости базового актива) или изменения в обстоятельствах (например, неисполнение арендатором своих обязательств) не приводят к необходимости новой классификации аренды в целях учета¹²⁶.

Если аренда включает земельные участки и здания, как элементы арендуемого актива, предприятие оценивает классификацию каждого элемента в качестве финансовой или операционной аренды отдельно в соответствии с пунктами 62 - 63 и B53 - B54 стандарта (IFRS) 16 "Аренда". При определении того, является ли элемент аренды "земельный участок" элементом финансовой или операционной аренды важно учитывать то, что земельные участки обычно имеют неограниченный срок экономического использования¹²⁷.

Если это необходимо в целях классификации и отражения в учете аренды земельных участков и зданий, арендодатель должен распределить минимальные арендные платежи (включая любые единовременные авансовые выплаты) между земельными участками и зданиями пропорционально справедливой стоимости арендных прав, заключенных в элементах аренды "земельные участки" и "здания", на дату начала арендных отношений. Если отсутствует возможность надежно распределить арендные платежи между этими двумя элементами, то весь договор аренды классифицируется как финансовая аренда, если только не очевидно, что оба элемента представляют собой операционную аренду, - в этом случае весь договор аренды классифицируется как операционная аренда¹²⁸.

¹²⁴ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 64

¹²⁵ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 65

¹²⁶ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 66

¹²⁷ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B55

¹²⁸ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B56

Применительно к аренде земельных участков и зданий, при которой сумма для элемента аренды "земельные участки", является несущественной для договора аренды, арендодатель может рассматривать земельные участки и здания в качестве одного объекта в целях классификации аренды и классифицироваться либо как финансовая аренда, либо как операционная аренда в соответствии с пунктами 62 - 66 и B53 - B54 стандарта (IFRS) 16 "Аренда". В этом случае арендодатель должен рассматривать срок экономического использования зданий в качестве срока экономического использования всего базового актива¹²⁹.

Инвестиционное имущество

Инвестиционное имущество предназначено для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, или того и другого. Следовательно, инвестиционное имущество генерирует потоки денежных средств в значительной степени независимо от других активов, которыми владеет предприятие. Это отличает инвестиционное имущество от недвижимости, занимаемой владельцем. Производство или поставка товаров или услуг (или использование имущества в административных целях) генерируют денежные потоки, которые относятся не только к недвижимости, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки. МСФО (IAS) 16 "Основные средства" применяется для отражения недвижимости, занимаемой владельцем.

Ниже приведены примеры инвестиционного имущества¹³⁰:

- земля, предназначенная для получения прироста стоимости капитала в долгосрочной перспективе, а не для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности;
- земля, дальнейшее предназначение которой в настоящее время пока не определено. (В случае, если предприятие не определило, будет ли оно использовать землю в качестве недвижимости, занимаемой владельцем, или для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности, то считается, что земля предназначена для получения прироста стоимости капитала);
- здание, принадлежащее предприятию (или находящееся во владении предприятия по договору финансовой аренды) и предоставленное в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- здание, не занятое в настоящее время, но предназначенное для сдачи в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая для будущего использования в качестве инвестиционного имущества.

Далее приведены примеры статей, не являющихся инвестиционным имуществом, поэтому находящихся вне сферы применения настоящего стандарта¹³¹:

- недвижимость, предназначенная для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности или находящаяся в процессе строительства или реконструкции с целью такой продажи (см. МСФО (IAS) 2 "Запасы"); например, недвижимость, приобретенная исключительно для последующей продажи в краткосрочной перспективе или для реконструкции и перепродажи;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая по поручению третьих лиц (см. МСФО (IAS) 11 "Договоры на строительство");
- недвижимость, занимаемая владельцем (см. МСФО (IAS) 16), в том числе (помимо прочего) недвижимость, предназначенная для дальнейшего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем; недвижимость, предназначенная для будущей

¹²⁹ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. B57

¹³⁰ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

¹³¹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

реконструкции и последующего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем;

- недвижимость, занимаемая сотрудниками предприятия (независимо от того, платят ли сотрудники арендную плату по рыночным ставкам или нет), а также недвижимость, занимаемая владельцем и предназначенная для выбытия;
- недвижимость, сданная в аренду другому предприятию по договору финансовой аренды.

В отдельных случаях часть объекта недвижимости может использоваться для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, а другая часть – для производства или поставки товаров, оказания услуг или в административных целях. Если такие части объекта могут быть проданы независимо друг от друга (или независимо друг от друга сданы в финансовую аренду), то предприятие учитывает эти части объекта по отдельности. Если же части объекта нельзя продать по отдельности, то объект классифицируется в качестве инвестиционного имущества только тогда, когда лишь незначительная часть этого объекта предназначена для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях¹³².

Инвестиционное имущество следует признавать как актив тогда и только тогда:

- когда существует вероятность поступления в предприятие будущих экономических выгод, связанных с инвестиционным имуществом;
- можно надежно оценить стоимость инвестиционного имущества.

Методология определения срока полезной службы имущества

В рамках Отчета об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСФО Исполнитель может определять срок полезной службы актива.

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами¹³³.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива¹³⁴.

Будущие экономические выгоды, заключенные в активе, потребляются главным образом через его использование. К уменьшению экономических выгод, которые могли бы быть получены от данного актива, могут привести такие факторы, как моральное или коммерческое устаревание и физический износ. Соответственно, при определении срока полезной службы актива должны учитываться следующие факторы:

- предполагаемое использование актива (оценивается по расчетной мощности или физической производительности актива);
- предполагаемый физический износ, зависящий от производственных факторов, таких как количество смен, использующих данный актив, программа ремонта и обслуживания, а также условия хранения и обслуживания актива в период простоя;

¹³² IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

¹³³ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

¹³⁴ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

- моральное или коммерческое устаревание в результате изменений или усовершенствования производственного процесса, или изменений объема спроса на рынке на продукцию или услуги, производимые или предоставляемые с использованием актива;
- юридические или аналогичные ограничения на использование актива, такие как сроки аренды.

Таким образом, в Отчете об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСО должны найти отражение результаты определения срока полезной службы каждого актива. Результаты определения показателя срока полезной службы анализируемых основных средств представлены в разделе 3.6 настоящего Отчета.

Методология определения справедливой и рыночной стоимости основных средств

При определении рыночной стоимости¹³⁵ объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т. е. когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

"Справедливая стоимость — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"¹³⁶.

Справедливая стоимость — это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же — определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)¹³⁷.

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать, или иным

¹³⁵ Фонд МСФО.

¹³⁶ Фонд МСФО.

¹³⁷ IFRS 13, п. 2.

образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости¹³⁸.

Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например:

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых¹³⁹.

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях¹⁴⁰.

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства¹⁴¹.

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 образом¹⁴².

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 обязательства¹⁴³.

В таких случаях предприятие должно оценивать справедливую стоимость обязательства или долевого инструмента следующим образом:

- используя котируемую на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);

¹³⁸ IFRS 13, п. 3.

¹³⁹ IFRS 13, п. 11.

¹⁴⁰ IFRS 13, п. 15.

¹⁴¹ IFRS 13, п. 16.

¹⁴² IFRS 13, п. 27.

¹⁴³ IFRS 13, п. 32.

- рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевые инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).¹⁴⁴

Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив оказывается специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода¹⁴⁵.

Таким образом, для определения справедливой стоимости основных средств применяются три фундаментальных подхода:

- затратный подход (метод);
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Применимость тех или иных методов и процедур установления справедливой стоимости определяется исходя из способа, каким имущество обычно продается на рынке.

Большинство стандартов финансовой отчетности предусматривает, что финансовая отчетность составляется в предположении о продолжающем действовать предприятии, за исключением случаев, когда руководство предприятия намеревается ликвидировать организацию или прекратить бизнес, или не имеет никакой реальной альтернативы тому, чтобы так поступить. За исключением случаев оценки финансовых инструментов, обычно целесообразно включать в отчет допущение, что актив (или активы) по-прежнему будет использоваться в составе бизнеса, частью которого он является. Такое допущение не применяется в случаях, когда ясны намерения ликвидировать организацию или продать определенный актив либо предусматриваются требования рассмотреть сумму, которая могла бы быть получена от отчуждения актива или вывода его из эксплуатации.

Оценку, подготавливаемую для ее включения в финансовую отчетность, обычно неприемлемо проводить на основе специальных допущений.

Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО) проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включая задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

На этапе сбора, обработки и анализа информации, необходимой для оценки, следует собрать и проанализировать техническую, рыночную, юридическую, бухгалтерскую, финансовую и другую информацию, необходимую и достаточную для получения обоснованного мнения относительно рыночной стоимости объекта оценки.

Исполнитель осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

¹⁴⁴ IFRS 13, п. 38.

¹⁴⁵ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний¹⁴⁶.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки¹⁴⁷.

При применении затратного подхода необходимо учитывать следующие положения¹⁴⁸:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);
- в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:
 - определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
 - расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
 - определение прибыли предпринимателя;
 - определение износа и устареваний;
 - определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

- для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
 - данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
 - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

¹⁴⁶ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 18.

¹⁴⁷ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 19.

¹⁴⁸ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;
- затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Таким образом, стоимость объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению), как свободного в предположении его наиболее эффективного использования и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки.

В общем виде расчет стоимости здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$C_{ЗП} = ЗЗ (ЗВ) + ПП - НИ + C_{зем.уч.г}$$

где:

СЗП — стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

ЗЗ (ЗВ) — затраты на замещение (воспроизводство);

ПП — прибыль предпринимателя (применяется, как правило, для объектов непромышленного характера коммерческого назначения (магазин, офис, склад и т. п.)¹⁴⁹);

НИ — накопленный износ;

Сзем.уч. — стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию (сооружению).

Методы определения затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей¹⁵⁰.

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся¹⁵¹:

¹⁴⁹ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 288, 289.

¹⁵⁰ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 20.

¹⁵¹ С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 299.

- метод сравнительной единицы;
- модульный метод (метод разбивки по компонентам);
- метод единичных расценок;
- метод аналогов.

Метод сравнительной единицы — метод оценки затрат на строительство здания (сооружения) путем определения полной стоимости 1 кв. м (или другой единицы сравнения) базового сооружения, взятого в целом¹⁵².

Модульный метод (метод разбивки по компонентам) оценки затрат заключается в расчленении всего строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули): земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровля, перегородки, окна, двери, отделочные работы и т. п.

Метод аналогов — метод расчета затрат, основанный на использовании информации о затратах на строительство в целом аналогичных зданий, строений или сооружений и корректировке этой информации на отличия объекта оценки от объекта-аналога по своим техническим характеристикам и на время строительства.

Метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок или анализа и переработки оценщиком существующих смет на оцениваемое здание. Основой применения метода являются подробные сводки объемов строительно-монтажных работ. Различают следующие разновидности метода единичных расценок:

- ресурсный;
- базисно-индексный метод (метод долгосрочной индексации балансовой стоимости).

Ресурсный метод — это метод расчета затрат, основанный на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, на расчете стоимости материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат.

Базисно-индексный метод (метод долгосрочной индексации балансовой стоимости) — метод расчета затрат, в соответствии с которым показатели (удельные показатели), взятые в ценах базисного года, пересчитываются по коэффициентам (индексам) на дату оценки.

Метод сравнительной единицы

Z_3 — затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

$C_{ср.ед.}$ — стоимость сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.), руб./ср. ед.;

V — количество сравнительных единиц (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.).

Показатель количества сравнительной единицы (V) определялся на основе данных Заказчика о технических параметрах оцениваемой недвижимости.

Показатель стоимости сравнительной единицы здания или сооружения ($C_{ср.ед.}$) определялся на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных в справочниках оценщика "Укрупненные показатели стоимости строительства" (ООО "КО-ИНВЕСТ").

Алгоритм расчета затрат на замещение/воспроизводство зданий по справочникам КО-ИНВЕСТ

1-й этап. Анализ данных на полноту и качество

¹⁵² <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=216>

Получив от Заказчика данные с техническими параметрами зданий (или технических паспортов), Исполнитель провел анализ указанных данных на полноту и качество, необходимые для использования определенного справочника КО-ИНВЕСТ.

Для зданий Исполнитель запросил у Заказчика и использовал в расчетах следующие параметры:

- адрес местонахождения;
- данные свидетельства о регистрации права для недвижимого имущества;
- тип здания;
- литер по БТИ;
- высота здания;
- строительный объем;
- общая площадь;
- количество этажей;
- материал фундамента;
- материал перекрытия;
- материал стен;
- наличие и материал каркаса;
- дата постройки.

2-й этап. Подбор объекта-аналога по справочнику

Подбор аналогов в соответствующем справочнике КО-ИНВЕСТ (используемый справочник отражается в расчетных таблицах в столбце "Источник информации") производился следующим образом:

- Проводится поиск отрасли, а также поиск объекта — представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту.
- В случае отсутствия подходящего объекта — представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах — представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения.
- В расчетных таблицах результаты указанного выше подбора отражаются в столбце "Справочная стоимость¹⁵³ 1 ед. измерения объекта без учета НДС на дату составления сборника для Московской обл., руб."
- В расчетных таблицах в столбце "Код по справочнику" указывается код отобранного аналога (для справочников КО-ИНВЕСТ), в столбцах "Дата источника", "Сравнительная единица", "Количество сравнительных единиц аналога" отражаются соответствующие показатели.

3-й этап. Внесение корректировок к справочной стоимости 1 ед. измерения

На следующем этапе к справочной стоимости 1 ед. измерения объекта в расчетных таблицах вносились корректировки (поправки), учитывающие неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. При этом введение поправок осуществлялось как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, в результате чего корректировалась величина стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе отдельных основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

¹⁵³ Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ®.

4-й этап. Определение прибыли предпринимателя

Для получения обоснованной стоимости затрат на замещение (воспроизводство) необходимо определить величину прибыли предпринимателя.

Таким образом, расчет затрат на замещение (воспроизводство) зданий и сооружений методом сравнительной единицы с использованием справочников КО-ИНВЕСТ производится по формуле:

$$ЗЗ = С_6 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times (1 + \text{Ппр}\%) \times V(S),$$

где:

ЗЗ — затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

С₆ — стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату составления справочника;

K₁ — регионально-климатический коэффициент;

K₂ — корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

K₃ — региональный коэффициент по классам конструктивных систем;

K₄ — корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

K₅ — корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с базовой даты справочника до даты оценки;

K₆ — корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;

Ппр% — прибыль предпринимателя, %;

V — количество сравнительных единиц (1 куб. м, 1 кв. м и др.).

Описание корректировок (поправок), вносимых к справочной стоимости сравнительной единицы

Регионально-климатический коэффициент (K₁) применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями климатических условий регионов. Данные о величине K₁ приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K₂)

Применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями в сейсмической обстановке регионов. Данные о величине K₂ приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Региональный коэффициент по классам конструктивных систем (K₃)

Применялся для устранения различий в условиях строительства для Московской области и рассматриваемого региона. Определяется по данным справочника оценщика "Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве" КО-ИНВЕСТ.

Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (K₄)

Поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым зданием/сооружением и ближайшим параметром из справочника определяется с помощью коэффициентов, представленных в таблицах раздела "Рекомендации по использованию".

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® (K₅)

Является корректирующим коэффициентом на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочников КО-ИНВЕСТ®. Данный коэффициент приводит уровень цен Московской области с даты выпуска справочника к фактическим ценам на дату оценки для Московской области. Данный коэффициент рассчитывается в зависимости от даты выпуска справочника.

Значение коэффициента определяется на основании межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве" (Москва, КО-ИНВЕСТ®, табл. "Изменение индексов цен на СМР по характерным КС для зданий и сооружений в региональном разрезе по РФ").

Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах (КБ)

Принимается в тех случаях, когда техническое решение конструктивного элемента оцениваемого объекта отличается от технического решения этого же элемента аналога, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ®.

Стоимость оцениваемого конструктивного элемента рассчитывается по формуле:

$$C_o = C_a \times \Phi_o / \Phi_a,$$

где:

C_o — стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания (сооружения);

C_a — стоимость конструктивного элемента подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога здания (сооружения);

Φ_o — стоимостный коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента оцениваемого объекта;

Φ_a — стоимостный коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога.

Метод долгосрочной индексации балансовой стоимости

Данный метод (так называемое "индексирование", "индексный метод") применялся для зданий и сооружений, по которым было недостаточно информации для использования других методов (сравнительной единицы, модульного метода, метода разбивки по компонентам).

Сущность данного метода заключается в пересчете (индексировании) первоначальной стоимости оцениваемого имущества с применением определенного коэффициента (индекса) пересчета. Полученный результат принимается как затраты на воспроизводство оцениваемого имущества. Исходными данными для расчета затрат на воспроизводство методом долгосрочной индексации балансовой стоимости являются:

- первоначальная балансовая стоимость;
- дата последней переоценки (при условии ее проведения);
- дата оценки;
- дата ввода в эксплуатацию.¹⁵⁴

Затраты на воспроизводство (ЗВ) в рамках метода рассчитываются по следующей формуле:

$$ЗВ = C_6 \times K,$$

где:

C_6 – первоначальная балансовая стоимость инвентарной позиции основных средств, руб.;

K – коэффициент (индекс), учитывающий изменение стоимости с даты ввода (даты последней переоценки) оцениваемого объекта до даты оценки.

Допущение. В процессе применения данного метода Исполнитель указывает на ряд допущений:

- индекс изменения цен имеет усредненное значение;
- не всегда надежна первоначальная балансовая стоимость объектов.

¹⁵⁴Для переоцененных инвентарных позиций за дату ввода в эксплуатацию принимается дата последней переоценки.

Показатель первоначальной балансовой стоимости C_6 , дата ввода (последней переоценки) определяются по данным бухгалтерского учета Заказчика.

Значение коэффициента (индекса), учитывающего изменение стоимости с даты ввода (даты последней переоценки) до даты оценки, определяется по данным Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве", издаваемого ежеквартально компанией КО-ИНВЕСТ®.

Методы определения прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (ПП) — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект¹⁵⁵.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации следующими методами¹⁵⁶:

- метод аналогов;
- метод экспертного опроса;
- метод вмененных издержек.

Метод аналогов — метод оценки прибыли предпринимателя путем вычитания из рыночной стоимости недавно проданных аналогичных объектов недвижимости затрат на создание улучшений и стоимости земли.

Метод экспертного опроса — метод оценки прибыли предпринимателя путем опроса представлений инвесторов о рисках инвестирования в оцениваемый проект.

Метод вмененных издержек — это метод оценки прибыли предпринимателя, основанный на оценке вмененных издержек, связанных с инвестициями в оцениваемый объект недвижимости. Вмененные издержки — это условно рассчитываемые издержки (например, проценты, которые можно было бы получить на данную денежную сумму, если бы она не была потрачена на приобретение товаров).

Метод вмененных издержек

Издержки — выраженные в денежной форме затраты, обусловленные расходом разных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров¹⁵⁷.

Исходя из принципов, которых должен придерживаться оценщик при составлении отчета, а именно принципа существенности и однозначности, Исполнитель считает необходимым представить в методике рассуждения в отношении понимания экономического смысла понятия "издержки на финансирование капитальных вложений" (Иф).

Издержки на финансирование (Иф), в частности строительства объектов недвижимости, отражают плату за использование заемных денежных средств. Большинство организаций в процессе хозяйственной деятельности привлекают заемные средства как один из источников финансирования своей деятельности. Привлеченные заемные средства безусловно являются платными, так как требуют затрат на их обслуживание. При этом финансовые затраты по привлеченным средствам необходимо отображать в финансовой отчетности.

В зависимости от сложившейся практики издержки на финансирование капиталовложений оценивают как процент от суммы прямых и косвенных издержек. Тогда формула затрат на замещение объекта недвижимости примет вид:

$$ЗЗ = (И_n + И_k) \times (1 + И_{ф\%}),$$

¹⁵⁵ Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости". — СПб.: "Издательство СПбГТУ", 1997. С. 151.

¹⁵⁶ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 306

¹⁵⁷ <http://slovari.yandex.ru/dict/economic>

где:

Иф% — издержки на финансирование капиталовложений, выраженные в процентах от затрат на строительство;

ИП — прямые издержки на строительство;

ИК — косвенные издержки на строительство.

Вследствие достаточной продолжительности строительства оцениваемых объектов недвижимости при определении издержек на финансирование капиталовложений возникает необходимость учета периода привлечения заемных средств.

Таким образом, расчет величины затрат на замещение можно представить следующей формулой:

$$ЗЗ = (И_n + И_k) \times (1 + И_{ф\%})^n,$$

где:

n — период привлечения заемных средств.

На практике инвестирование строительства идет периодически в течение срока строительства, согласно технологической необходимости, и формула расчета издержек на финансирование капиталовложений примет вид:

$$И_{ф\%} = \sum_{i=1}^n [K_i \times (1 + R)^i] - 1,$$

где:

i — порядковый номер периода осуществления инвестиции;

K_i — доля стоимости нового строительства (Сстр) в i-том периоде инвестирования;

n_i — продолжительность периода времени от осуществления инвестиции в момент i до окончания строительства;

R — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений в строительство объекта недвижимости.

Значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений в строительство объекта недвижимости (R) рассчитывается по формуле:

$$R = R_{cc} \times D_{cc} + R_{zc} \times D_{zcr}$$

где:

R — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений;

R_{cc} — доходность собственных средств;

D_{cc} — доля собственных средств в общих затратах на строительство;

R_{zc} — стоимость заемных средств (проценты по инвестиционным кредитам);

D_{zc} — доля заемных средств в общих затратах на строительство.

Определение доли собственных (D_{cc}) и доли заемных средств (D_{zc}) в общих затратах на строительство

Исходя из анализа рынка, при строительстве новых объектов, проведении реконструкции и модернизации на дату оценки доля собственных средств составляет 40%, заемных — 60%. Таким образом, в формуле расчета годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений принимаются следующие значения указанных выше показателей:

$$D_{cc} = 0,4;$$

$$D_{zc} = 0,6.$$

Определение стоимости заемных средств (R_{zc}) (процентов по инвестиционным кредитам)

При определении стоимости заемного капитала R_z необходимо учитывать, что в общем виде затраты по займам представляют собой затраты, понесенные компанией в связи с привлечением и обслуживанием заемных средств. С учетом конкретной ситуации они могут включать:

- процент по банковским овердрафтам и краткосрочным и долгосрочным ссудам;
- амортизацию скидок или премий, связанных со ссудами;
- амортизацию дополнительных затрат, понесенных в связи с организацией получения ссуды;
- платежи в отношении финансового лизинга;
- курсовые разницы, возникающие в результате займов в иностранной валюте, в той мере, в какой они считаются корректировкой затрат на выплату процентов.

Основной способ учета затрат по займам предполагает, что они должны признаваться текущими расходами в полном объеме в период, к которому они относятся. Например, если компания берет ссуду на приобретение материалов, то проценты по ней списываются на затраты вместе со стоимостью этих материалов. Данное требование реализуется независимо от механизма привлечения средств.

Альтернативный способ учета предполагает капитализацию процентов по займам в стоимости актива. Такое решение может быть принято, когда затраты непосредственно связаны с приобретением, созданием или производством активов, подготовка которых к запланированному использованию или продаже обязательно требует значительного времени. Такими активами являются производственные предприятия, объекты по производству энергии, материально-производственные запасы, требующие значительного времени на доведение их до состояния, в котором они могут быть проданы. Не относятся к данным активам материально-производственные ценности, производимые компанией в больших количествах на постоянной основе в течение непродолжительного цикла, а также объекты, готовые к использованию по прямому назначению или продаже при их приобретении.

Таким образом, оценщику необходимо понимать, капитализируются или нет проценты по займам на предприятии. Как правило, при получении кредита затраты капитализируются.

Стоимость заемных средств R_z определяется исходя из средневзвешенной процентной ставки по кредитам в рублях, предоставляемым нефинансовым организациям под строительство объектов недвижимости на дату оценки.

Определение доходности на собственные средства (R_{cc})

Расчет доходности собственного капитала (R_{cc}) производился методом кумулятивного построения, то есть суммированием безрисковой ставки дохода и премии за риск вложения средств в данный проект по формуле:

$$R_{cc} = BC + P,$$

где:

BC — безрисковая ставка дохода,

P — премия за риск строительства объекта.

Безрисковая ставка дохода (BC)

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением.

В качестве безрисковой ставки в расчетах принята средневзвешенная эффективная ставка дохода по облигациям федерального займа. Срок погашения выбирается исходя из условия, что он сопоставим со сроком строительства объектов недвижимости.

Премия за риск строительства объекта (P)

Премия за данный вид риска, определяется экспертно. Данное допущение основано на том факте, что "Риск определяется субъективным мнением оценщика на основе анализа различных факторов риска инвестирования"¹⁵⁸. "При наличии развитого рынка недвижимости в качестве основного метода определения поправок к базовой ставке используется метод экспертных оценок. Оценка риска должна приводить к определению соответствующей премии за риск. Такое определение проводится экспертно. В условиях развитого рынка, для которого характерна осведомленность экспертов о рынке недвижимости, метод кумулятивного построения дает достаточно хорошие результаты"¹⁵⁹.

По данным различных оценочных изданий, диапазон **премий (надбавок) за риски может составлять от 0 до 5%**¹⁶⁰.

В процессе реализации инвестиционного проекта могут возникать следующие виды рисков¹⁶¹:

- финансовые риски;
- маркетинговые риски;
- технологические риски;
- риски участников проекта;
- политические риски;
- юридические риски;
- экологические риски;
- строительные риски;
- специфические риски;
- обстоятельства непреодолимой силы или "форс-мажор".

Перечисленные виды рисков и таблица расчета премии (надбавки) за риск строительства объекта (Р) методом взвешенной оценки рисков приведены в таблице ниже.

Алгоритм расчета премии за риск строительства объекта:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска:
 - низкое значение — 1%;
 - значение ниже среднего — 2%;
 - среднее значение — 3%;
 - значение выше среднего — 4%;
 - высокое значение — 5%.
- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" (n_i).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" как произведение суммы рисков на балльную оценку ($k_i = n_i \times \text{балл}$).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов ($k = \sum k_i$).

¹⁵⁸ Статья доцента, к. э. н. Синогейкиной Е. Г. "Общая характеристика процесса оценки бизнеса", стр. 35, http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf.

¹⁵⁹ Учебник для ВУЗов "Оценка бизнеса", В. Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова. — СПб.: "Питер", 2001, стр. 75.

¹⁶⁰ Статья доцента, к. э. н. Синогейкиной Е. Г. "Общая характеристика процесса оценки бизнеса", стр. 35, http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf.

¹⁶¹ В. Баринов (www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055).

- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (к) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

Таблица 1. Расчет премии за риск строительства объекта

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
Финансовые риски										
1	Экономическая нестабильность в стране									
2	Инфляция									
3	Сложившаяся ситуация неплатежей в отрасли									
4	Дефицит бюджетных средств									
5	Невыход на проектную мощность									
6	Работа не на полную мощность									
7	Выпуск продукции низкого качества									
8	Ошибки в проектировании									
9	Недостатки технологии и неправильный выбор оборудования									
10	Ошибочное определение мощности									
11	Недостатки в управлении									
12	Нехватка квалифицированной рабочей силы									
13	Отсутствие опыта работы с импортным оборудованием у местного персонала									
14	Срыв поставок сырья, стройматериалов, комплектующих									
15	Срыв сроков строительных работ подрядчиками (субподрядчиками)									
16	Повышение цен на сырье, энергию и комплектующие									
17	Увеличение стоимости оборудования									
18	Невыполнение обязательств кредиторами									
19	Принудительное изменение валюты кредита									
20	Сокращение лимита валюты									
21	Приостановление (прекращение) использования кредита									
22	Ужесточение (сокращение) сроков возврата кредита и выплаты процентов									
23	Изменение торгово-политического режима и таможенной политики									
24	Изменения в налоговой системе, валютном регулировании, регулировании внешнеполитической деятельности РФ									
25	Изменения в системах экспортного финансирования									
26	Социально-экономическая нестабильность РФ									
27	Опасность национализации и экспроприации									
28	Изменение законодательства (например, закона об иностранных инвестициях)									
29	Сложность с репатриацией прибыли									

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
30	Геополитические риски									
31	Социальные риски									
32	Несовершенства законодательства									
33	Неправильное оформление документов, контрактов, например фиксирующих права собственности, аренды и т. п.									
34	Изменение законодательства в части требований к окружающей среде									
35	Аварии									
36	Изменение отношения к проекту властей и общественности									
Строительные риски категории "А"										
37	Задержки в строительстве									
38	Невыполнение обязательств поставщиком, дефекты в оборудовании, технологии									
39	Срывы сроков строительства (монтажа) по вине подрядчика									
Строительные риски категории "Б"										
40	Снижение качества продукции									
41	Некомпетентность менеджмента									
42	Экспортно-импортные риски									
43	Юридический форс-мажор									
44	Физический ущерб									
45	Транспортные риски									
46	Риски снабжения									
47	Несовместимость оборудования									
48	Специфические риски проекта									
49	Обстоятельства непреодолимой силы									
Итого:										
Количество наблюдений										К
Взвешенный итог										К
Итого:										К
Количество факторов										49
Премия за риск строительства объекта, %										%

Источник: www.inventech.ru/lib/business-plan

Методы оценки накопленного износа

К основным методам определения накопленного износа недвижимого имущества, описанным в оценочной литературе, относятся¹⁶²:

- метод экономического возраста;
- метод рыночной экстракции;

¹⁶² С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309

- метод оценки накопленного износа по его составляющим (метод разбивки).

Два первых метода позволяют рассчитать накопленный износ в целом, а третий метод — по трем составляющим: физическому износу, функциональному и внешнему устареванию.

Метод экономического возраста — метод прямого изменения накопленного износа, основанный на сравнении действительного возраста улучшений и срока экономической службы улучшений.

Действительный возраст — это возраст, соответствующий состоянию и полезности здания и исчисляемый как разность срока их экономической службы и оставшегося срока их экономической службы. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта действительный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону. В частности, здание с возрастом в 5 лет может иметь эффективный возраст в 10 лет из-за плохого содержания здания, и наоборот.

Срок экономической службы — это период времени, в течение которого здание вносит вклад в стоимость объекта собственности.

Величина накопленного износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$НИ = ДВ/СЭС \times (СУ-УФИ),$$

где:

НИ — накопленный износ;

ДВ — действительный возраст, лет;

СЭС — срок экономической службы, лет;

СУ — стоимость улучшений;

УФИ — устранимый физический износ.

Метод рыночной экстракции — метод прямого измерения накопленного износа, основанный на изучении цен недавно проданных объектов недвижимости, при котором для оценки накопленного износа из цены продажи аналогичного объекта недвижимости сначала вычитается рыночная стоимость земельного участка, а затем — стоимость воспроизводства или замещения здания.

Метод разбивки — метод оценки совокупного (накопленного) износа путем последовательной оценки физического износа, функционального и внешнего устареваний.

Накопленный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

$$НИ = 1 - (1 - И_{физ.}) \times (1 - И_{функ.устар.}) \times (1 - И_{экон.устар.}),$$

где:

НИ — накопленный износ;

Ифиз. — физический износ;

Ифунк.устар. — функциональное устаревание;

Иэкон.устар. — экономическое (внешнее) устаревание.

Методы определения физического износа недвижимого имущества

К составляющим физического износа объекта недвижимости относят¹⁶³:

- устранимый физический износ (отложенный ремонт);
- неустранимый физический износ.

Методы определения физического износа¹⁶⁴:

¹⁶³ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.3, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

- метод экономического возраста;
- экспертно-нормативный метод.

Метод экономического возраста (метод срока жизни)

Данный метод применяется для зданий и сооружений, которые на протяжении своего жизненного цикла эксплуатировались с соблюдением всех норм и правил, с проведением текущих ремонтов.

Расчет физического износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$I_{\text{физ.}} = \text{ХВ} * \text{СПС} * 100\%,$$

где:

I_{физ.} – физический износ, %

ХВ – хронологический возраст, лет.

СПС – срок полезной службы, лет.

Хронологический возраст определяется как разность между датой оценки и датой ввода в эксплуатацию объекта недвижимости (датой постройки).

Срок полезной службы (срок полезного использования) — период времени, в течение которого, как предполагается, актив будет доступен для использования, либо количество продукции (или аналогичных показателей), которое предприятие ожидает получить от использования актива¹⁶⁵.

Под сроком службы производственных основных фондов следует понимать тот период времени, в течение которого они функционируют в производстве в соответствии со своим первоначальным назначением. Этот срок службы не совпадает с периодом возможного физического существования машин и оборудования, который практически безграничен. Не совпадает он и с периодом их технически возможного функционирования в качестве средств труда, т. к. путем систематической замены изношенных деталей и целых узлов новыми можно заставить машину работать сотни лет. Вопрос лишь в том, насколько целесообразно экономически бесконечно удлинять срок службы машин и других элементов основных фондов¹⁶⁶.

При определении срока полезной службы объекта оценки Исполнитель проанализировал ряд информационных источников:

- Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы";
- Постановление Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР";
- справочник фирмы Marshall & Swift (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026);
- экспертные мнения специалистов Заказчика;
- экспертные мнения Исполнителя.

В таблице ниже приведен срок полезной службы для некоторых объектов недвижимого имущества.

¹⁶⁴ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Марсейка", 2009. С. 312, 313.

¹⁶⁵ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства" (ред. от 18.07.2012) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 25.11.2011 №160н)

¹⁶⁶ Кантор Е. Л., Гинзбург А. И., Кантор В. Е.. Основные фонды промышленных предприятий. Учеб. пособие. — М., 2002. — С. 61.

Таблица 11.2. Значение срока полезной службы зданий

Наименование подкласса	Дополнительное деление	По Постановлению №1 от 01.01.2002г. ОКОФ (в ред. Постановлений Правительства РФ от 09.07.2003 №415, от 08.08.2003 №476, от 18.11.2006 №697, от 12.09.2008 №676, от 24.02.2009 №165, от 10.12.2010 №1011, от 06.07.2015 №674)	По Постановлению СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г., (ЕНАО)	По данным справочника Marshall&Swift (США)	Дополнительный источник информации / Экспертное мнение Исполнителя	Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет
Здания	КС-1	100	83	60	95	85
Здания	КС-2	80	83	55	80	75
Здания	КС-3	65	59	50	60	59
Здания	КС-4	65	-	45	50	53
Здания	КС-5	-	-	40	50	45
Здания	КС-6	-	-	35	45	40
Здания	КС-7	20	20	30	35	26
Здания	КС-11	20	20	30	35	26
Здания мобильные	Здания мобильные	15	15	15	15	15
Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	20	20	35	30	26

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Экспертно-нормативный метод

При экспертно-нормативном методе по ряду признаков обветшания, выявленных в процессе натурального осмотра строительных конструкций объекта, им присваивается соответствующая величина износа. При оценке физического износа используются: "Методика определения аварийности строений", разработанная институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. №643 по договору с Управлением городского заказа, "Методика определения физического износа гражданский зданий", утвержденная Приказом МинКомХоза РСФСР от 27.10.1970 г. №404, ведомственные строительные нормы (ВСН 53-86р) "Правила оценки физического износа жилых зданий", утвержденные Приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24.12. 1986 г. №446, ведомственные строительные нормы (ВСН 58-88р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения", утвержденные приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. №312.

Величина физического износа определялся на основании шкалы экспертных оценок, представленной в таблице ниже.

Таблица 11.3. Шкала экспертных оценок физического состояния объектов недвижимости

Состояние недвижимости	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа
Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0-20%
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	21-40%
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41-60%
Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	61-80%
Негодное	Конструктивные элементы - находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	81-100%

Источник: "Методика определения аварийности строений", разработанная институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. №643 по договору с Управлением городского заказа

Методы определения функционального износа недвижимого имущества

К составляющим функционального износа (устаревания) объекта недвижимости относят¹⁶⁷:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание.

Методы определения **устраняемого** функционального устаревания¹⁶⁸:

- метод суммирования затрат на устранение:

¹⁶⁷ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.3, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

¹⁶⁸ Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 215.

- недостатков, требующих добавления элементов;
- недостатков, требующих замены или модернизации элементов;
- сверхулучшений.

Примечание. В учебнике по оценке недвижимости данный метод описан как последовательность и характеристика действий по определению величины показателя. Также метод (в различных вариантах наименования и описания) представлен в других оценочных изданиях¹⁶⁹.

Методы определения **неустрашимого** функционального устаревания¹⁷⁰:

- капитализация потерь в арендной плате;
- капитализация избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

Примечание. Также данные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях¹⁷¹.

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются¹⁷²:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод сравнительных продаж (парных продаж);
- метод срока экономической жизни.

Примечание. Также указанные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях¹⁷³. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

Методы определения стоимости земельного участка

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ, а именно:

- "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);
- "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

¹⁶⁹ Например, в следующих изданиях: "Ценообразование в строительстве": Александров В. Г. — СПб.: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 87–91. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. — М.: "Дело", 1998. — 384 с. — стр. 287. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 10.

¹⁷⁰ Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 217.

¹⁷¹ Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 91; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 11.

¹⁷² Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 218.

¹⁷³ Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 96; Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. — М.: Дело, 1998. — 384 с. С. 294; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 12.

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения.

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода в части расчета затрат на замещение (воспроизводство) улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, 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).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее — элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т. п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т. п.);

- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т. п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. 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;
- корреляционно — регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги/элементы, по которым проводится сравнение/значения корректировок.

Метод выделения

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);
- 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.

Метод распределения

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);
- 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.

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).

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 простаивающих 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).

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.

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется так называемый **нормативный метод**¹⁷⁴ определения стоимости земли.

¹⁷⁴ "Экономика недвижимости. Конспект лекций" — С. В. Гриненко. — Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами¹⁷⁵. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость¹⁷⁶.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений¹⁷⁷.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.¹⁷⁸

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик необходимо учитывать следующие положения¹⁷⁹:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- 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;
- 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;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.
- При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным

¹⁷⁵ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

¹⁷⁶ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 10.

¹⁷⁷ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

¹⁷⁸ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 14.

¹⁷⁹ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 22.

различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

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

- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:
 - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
 - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
 - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
 - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
 - вид использования и (или) зонирование;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
 - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы¹⁸⁰:

- метод прямого сравнительного анализа продаж;
- метод валового рентного мультипликатора;
- метод общего коэффициента капитализации.

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющих на цену¹⁸¹.

Метод валового рентного мультипликатора основывается на том, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и анализ соотношения цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов этого анализа при оценке конкретного объекта недвижимости.

¹⁸⁰ Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

¹⁸¹ Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: "КРОНУС", 2009. С. 212.

Метод общего коэффициента капитализации. Общая ставка капитализации применяется к чистому операционному доходу объекта недвижимости. Ставка определяется на основании анализа отношений чистых операционных доходов аналогов к их ценам.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

Метод прямого сравнительного анализа продаж

Метод прямого сравнительного анализа продаж для оценки недвижимого имущества используется в том случае, когда на рынке имеется достаточное количество публичной информации о ценах сделок (предложений) по аналогичным объектам.

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:

- анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определение единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы);
- формирование репрезентативной (представительной) выборки объектов-аналогов;
- анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов);
- расчет стоимости значения единицы сравнения для объекта оценки;
- определение значения стоимости (или иной расчетной величины) исходя из полученного значения стоимости единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) для объекта оценки.

Единицы сравнения определяются из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т. п.).

Выбор единиц сравнения обосновывается. На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земельных участков: цена за 1 га; цена за 1 сотку (100 кв. м); цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения застроенных участков: цена за 1 кв. м общей площади; цена за 1 фронтальный метр; цена за 1 кв. м чистой площади, подлежащей сдаче в аренду; цена за 1 кв. м.

Выделяются необходимые **элементы сравнения**.

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов¹⁸².

Среди элементов сравнения, как правило, анализируются следующие элементы сравнения:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;

¹⁸² Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.1, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Применяя сравнительный подход, оценщик корректирует значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу.

Классификация и суть корректировок (поправок)

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки (поправки) делятся:

- на процентные (коэффициентные) поправки;
- стоимостные (денежные) поправки.

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент (поправку), отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Приведенная стоимость объекта-аналога с учетом процентной поправки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{ед. ср.}} = C_{\text{ед. ср. до}} \times (1 + P_{\%}),$$

где:

$C_{\text{ед. ср.}}$ — стоимость объекта-аналога;

$C_{\text{ед. ср. до}}$ — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

$P_{\%}$ — величина процентной поправки.

Стоимостные (денежные) поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами. Приведенная стоимость аналога с учетом стоимостной (денежной) поправки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{ед. ср.}} = C_{\text{ед. ср. до}} + P_{\text{ст.}},$$

где:

$C_{\text{ед. ср.}}$ — стоимость объекта-аналога;

$C_{\text{ед. ср. до}}$ — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

$P_{\text{ст.}}$ — величина стоимостной (денежной) поправки.

Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок, как правило, можно выделить следующие методы:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На заключительном этапе сравнительного подхода оценщик согласовывает результаты корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик обосновывает схемы согласования.

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

- рассчитывается чистый операционный доход оцениваемого объекта недвижимости;
- на основе анализа рынка формируется репрезентативная выборка аналогов оцениваемого объекта, по которым имеется достаточная информация о цене продажи и величине чистого операционного дохода;
- вносятся необходимые корректировки, учитывающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- по каждому объекту рассчитывается ставка капитализации;
- определяется итоговое значение общего коэффициента капитализации как средняя или средневзвешенная величина расчетных значений ставок по всем аналогам;
- определяется рыночная стоимость объекта как отношение чистого операционного дохода оцениваемого объекта к итоговому значению общей ставки капитализации.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки¹⁸³.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы¹⁸⁴.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода¹⁸⁵.

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения¹⁸⁶:

- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

¹⁸³ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

¹⁸⁴ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 16.

¹⁸⁵ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 17.

¹⁸⁶ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод дисконтированных денежных потоков;
- методы, использующие другие формализованные модели.

Метод прямой капитализации дохода

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

C — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход;

K — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если¹⁸⁷:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Алгоритм расчета методом капитализации:

- определение величины потенциального валового дохода;
- определение величины действительного валового дохода;
- определение величины операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода;
- определение коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках метода капитализации.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов¹⁸⁸. Расчет производится по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_{1 \text{ кв. м}},$$

где:

S — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

C_{1 кв. м} — ставка арендной платы за кв. м.

Величина действительного валового дохода (ДВД) определяется путем внесения к значению ПВД поправки на загрузку помещений и недосбор арендной платы.

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times (1 - \text{Па}) \times (1 - \text{Пнд}) + \text{Дпр},$$

где:

¹⁸⁷ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

¹⁸⁸ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

ДВД — действительный валовой доход;

ПВД — потенциальный валовой доход;

П_а — потери при сборе арендной платы;

П_{нд} — потери от недоиспользования площадей;

Дпр — прочие доходы.

Потери арендной платы от вакансий и недосбора платежей — это среднегодовая величина потерь дохода, например, вследствие смены арендаторов, нарушения графика арендных платежей, неполной занятости площадей и т. п.

Существуют следующие способы определения показателя потерь¹⁸⁹:

- потери могут рассчитываться по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном сегменте рынка, то есть за основу берется рыночный показатель;
- на основе ретроспективных и текущих данных по оцениваемому объекту, то есть анализируются арендные договоры по срокам действия, частота их перезаключения, величина периодов между окончанием действия одного договора и заключения другого и т. п.

При эффективном менеджменте, большой площади объекта оценки и текущем состоянии рынка коммерческой недвижимости остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей.

На основании мониторинга рынка типичным условием при заключении договоров аренды является внесение арендной платы авансовыми платежами и страхового взноса, поэтому при сборе арендной платы Исполнитель принимает потери равными 0%.

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода¹⁹⁰.

Операционные расходы делятся¹⁹¹:

- на условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение.

К **условно-постоянным** относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг, а именно:

- налог на имущество;
- платежи за земельный участок (земельный налог или арендная плата);
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки).

К **условно-переменным** относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг, а именно:

- расходы на управление;
- расходы на заключение договоров аренды;
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала;

¹⁸⁹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

¹⁹⁰ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

¹⁹¹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

- коммунальные расходы;
- расходы на уборку;
- расходы на эксплуатацию и ремонт;
- на содержание территории и автостоянки;
- расходы по обеспечению безопасности и т. д.

На рынке аренды коммерческой недвижимости используется понятие, аналогичное понятию "операционные условно-переменные расходы", именуемое "эксплуатационные расходы"¹⁹². Данный показатель в денежном выражении может быть, как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

Величина налога на имущество

В соответствии с главой 30 Налогового Кодекса РФ "Налог на имущество организаций" объектом налогообложения по налогу на имущество, начиная с 01.04.2004 г., признается движимое и недвижимое имущество, учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств, в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета. Налоговая база определяется как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения.

Законом г. Москвы №64 от 5 ноября 2003 г. "О налоге на имущество организаций" (с изменениями на 25.11.2015 г.), налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется в отношении:

- административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) общей площадью свыше 3 000 кв. м. и помещений в них (кроме помещений, находящихся в оперативном управлении органов государственной власти, автономных, бюджетных и казенных учреждений), если соответствующие здания (строения, сооружения), за исключением многоквартирных домов, расположены на земельных участках, один из видов разрешенного использования которых предусматривает размещение офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания;
- отдельно стоящих нежилых зданий (строений, сооружений) общей площадью свыше 2 000 кв. м и помещений в них, фактически используемых в целях делового, административного или коммерческого назначения, а также в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;
- расположенных в многоквартирных домах нежилых помещений, площадь каждого из которых свыше 3 000 кв. м, принадлежащих одному или нескольким собственникам, фактически используемых для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;
- объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельность в Российской Федерации через постоянные представительства, а также объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не относящихся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства;
- жилых домов и жилых помещений, не учитываемых на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета, по истечении двух лет со дня принятия указанных объектов к бухгалтерскому учету.

Ставки налога на имущества для Москвы и Московской области представлены в таблице ниже.

¹⁹² Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации, М. А. Федотова, В. Ю. Рослова, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008, стр. 310.

Таблица 4. Ставки налога на имущество

Год	Ставка налога на имущество для г. Москвы	Ставка налога на имущество для Московской области
2014	0,90%	1,00%
2015	1,20%	1,50%
2016	1,30%	2,00%
2017	1,40%	2,00%
2018	1,50%	2,00%

Источник: Закон г. Москвы №63 от 20 ноября 2013 г., Закон г. Москвы №64 от 05.11.2003 г. "О налоге на имущество организаций" (с изменениями на 25.11.2015 г.), Закон Московской области № 137/2013-ОЗ от 15 ноября 2013 г.

Для остальных объектов недвижимого имущества величина налога на имущество принимается Исполнителем в размере 2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости объекта оценки на следующий год после даты оценки. Величина амортизационных отчислений принята на уровне 3,33% (срок амортизации объекта составляет 30 лет) по сложившейся практике для объектов аналогичного класса.

В качестве остаточной балансовой стоимости на дату оценки принимается стоимость, полученная в рамках доходного подхода. Это обусловлено тем, что использование данных бухгалтерии об остаточной балансовой стоимости, а также инвентаризационной стоимости в российской действительности зачастую неприемлемо, так как она может отличаться от рыночной в несколько раз.

По мнению Исполнителя, необходимым условием получения достоверного результата является использование метода последовательных приближений, позволяющего определить итерационным путем справедливую базу для налогообложения, которая соответствует рыночной стоимости объекта оценки, определенной в рамках доходного подхода, за вычетом стоимости земельного участка.

Плата за земельный участок¹⁹³

Плата за землю – общее название для всех видов обязательных платежей, уплачиваемых в связи с правом частной собственности и иных вещных прав на землю.

Выделяют следующие основные формы платы за использование земельными участками:

- земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость);
- арендная плата.

Земельный налог уплачивается собственниками земли, землевладельцами и землепользователями, кроме арендаторов. Последние вносят арендную плату.

Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах (гл. 31 НК РФ).

Земельный налог устанавливается и вводится в действие НК РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований.

Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения.

Налогоплательщиками признаются (ст. 388 НК РФ):

- организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 Кодекса, на праве

¹⁹³ <http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platey-za-zemliu>, <https://ru.wikipedia.org>

собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если иное не установлено настоящим пунктом.

В отношении земельных участков, входящих в имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, налогоплательщиками признаются управляющие компании. При этом налог уплачивается за счет имущества, составляющего этот паевой инвестиционный фонд.

Не признаются налогоплательщиками организации и физические лица в отношении земельных участков:

- находящихся на праве безвозмездного срочного пользования;
- переданных по договору аренды.

Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) и не могут превышать:

- 0,3% от кадастровой стоимости в отношении земельных участков:
 - отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;
 - занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, принадлежащей на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства;
 - предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;
- 1,5% от кадастровой стоимости в отношении прочих земельных участков.

Арендная плата

Согласно ст. 65 ЗК РФ за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно:

- Правительством Российской Федерации,
- органами государственной власти субъектов Российской Федерации,
- органами местного самоуправления.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений, в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как ОАО "СК ГАЙДЕ", открытое страховое акционерное общество (ОАО) "Ингосстрах", группа "АльфаСтрахование", РЕСО "Гарантия", ГСК "Югория", ЗАО "ГУТА-Страхование" и др., находится

в диапазоне 0,03–1,75% от страховой стоимости¹⁹⁴. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

Таблица 5. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

	Компания	Тариф, в % от страховой суммы
ОАО "СК ГАЙДЕ"		0,05-0,35
ОАО "АльфаСтрахование"		0,07-0,32
ГСК "Югория"		0,09-1,75
ЗАО "ГУТА-Страхование"		
производственные здания		0,05-0,30
офисные здания		0,03-0,20
торговые здания		0,04-0,25

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103.

Затраты на замещение (резерв на капитальный ремонт)

Капитальным ремонтом зданий является такой ремонт, при котором производится усиление или смена изношенных конструкций, оборудования, замена их более прочными, долговечными и экономичными, улучшающими их эксплуатационные качества, за исключением полной замены основных конструкций, к которым относятся все виды стен, каркасы, каменные и бетонные фундаменты и т. п. При капитальном ремонте снижается износ зданий и сооружений. Он может быть выборочным (ремонт отдельных конструкций) или комплексным.

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания.

Комплексный капитальный ремонт, охватывающий здание в целом, является основным видом данного ремонта. Он включает обычно замену изношенных частей, перепланировку, повышение благоустройства. Выборочный капитальный ремонт производится в зданиях, которые в целом находятся в удовлетворительном состоянии, однако некоторые их конструкции и оборудование изношены, пришли в неудовлетворительное состояние и нуждаются в усилении или замене. Ремонт таких конструкций проводится в первую очередь.

Расчет резерва по капитальному ремонту может быть рассчитан следующими способами:

- расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта;
- расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий;
- расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений.

Расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта

При данном способе расчета резерва на капитальный ремонт усредненная периодичность капитального ремонта определяется системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а укрупненные ежегодные расходы на него составляют в среднем около 2% восстановительной стоимости зданий. За счет средств, предназначенных для капитального ремонта, оплачиваются проектные работы, СМР, а также работы по замене изношенного оборудования¹⁹⁵.

¹⁹⁴ Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103.

¹⁹⁵ <http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/>

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена в разделе 1.4 настоящего Приложения).

Расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий

Усредненная периодичность капитального ремонта определена системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции определялся на основании МРР 3.2.23-97 "Методические рекомендации по экономическому обоснованию применения конструктивных элементов и технологий, обеспечивающих повышение эффективности инвестиций за счет снижения эксплуатационных затрат, повышения долговечности зданий и сооружений, сокращения продолжительности строительства и других эффективных решений при повышении единовременных затрат при проектировании и строительстве и одновременном росте сметной стоимости"¹⁹⁶.

Норматив ежегодных отчислений зависит от срока службы объекта (таблица ниже).

Таблица 6. Нормативы на восстановление строительных конструкций зданий в зависимости от долговечности

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
2	50,00%	48	2,10%
4	25,00%	50	2,00%
6	16,70%	52	1,90%
8	12,50%	54	1,80%
10	10,00%	56	1,79%
12	8,30%	58	1,72%
14	7,10%	60	1,65%
16	6,20%	62	1,61%
18	5,60%	64	1,56%
20	5,00%	66	1,52%
22	4,50%	68	1,47%
24	4,20%	70	1,43%
26	3,80%	72	1,40%
28	3,60%	74	1,35%
30	3,30%	76	1,30%
32	3,10%	78	1,28%
34	2,90%	80	1,25%
36	2,70%	85	1,10%
38	2,60%	90	1,11%
40	2,50%	95	1,05%
42	2,40%	100	1,00%
44	2,30%	125	0,80%
46	2,20%	150	0,67%

Источник: http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

¹⁹⁶ http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена в разделе 1.4 настоящего Приложения).

Расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете. Резерв на замещение рассчитывается с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства¹⁹⁷.

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания. Согласно характеристикам объекта оценки капитальный ремонт будет проводиться¹⁹⁸ один раз в 20 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени.

Расчет расходов на создание резерва по капитальному ремонту производится исходя из следующих предпосылок:

- затраты на капитальный ремонт составляют около 50% (удельный вес короткоживущих элементов) от инвестиционного бюджета строительства объекта (Дкэ);
- доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, составляет около 30% (Дкв);
- периодичность проведения капитальных ремонтов здания;
- увеличение стоимости короткоживущих элементов предусматривается на уровне инфляции рубля;
- накопление происходит по безрисковой ставке, принятой в рамках отчета равной эффективной доходности к погашению по государственным облигациям.

Для расчета суммы ежегодных платежей в резервный фонд применяется формула фактора фонда возмещения (SFF), показывающая величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета одну денежную единицу:

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1},$$

где:

i — ставка дисконтирования;

n — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).

Сумма ежегодных отчислений в резервный фонд (РФ) определяется по формуле:

$$РФ = SFF \times FV(Зс) \times Дкэ \times Дкв,$$

где:

FV(Зс) — стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта;

Дкэ — доля короткоживущих элементов;

¹⁹⁷ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

¹⁹⁸ Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

Дкв — доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания.

$$FV(Зс) = PV(Зс) \times K_{ув},$$

где:

PV(Зс) — стоимость строительства аналогичного объекта;

K_{ув} — коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции.

Расчет значения **K_{ув}** основывался на прогнозе инфляции, при составлении которого были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства "Bloomberg" и "Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 г.", разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции приведен таблице.

Расходы на управление объектом

В рамках текущих затрат, связанных с эксплуатацией объекта, принято выделять расходы, связанные вознаграждением управляющей компании.

Услуги управляющей компании включают в себя:

- анализ эффективности деятельности объекта;
- определение приоритетных направлений деятельности, стратегии развития;
- мероприятия по работе с персоналом;
- маркетинговые мероприятия, направленные на увеличение уровня загрузки/заполняемости и доходности объекта.

Размер вознаграждения управляющей компании определяется перечнем и содержанием услуг.

Согласно данным профессиональных участников рынка¹⁹⁹, специализирующихся на рынке коммерческой недвижимости Московского региона и предоставляющих услуги по комплексному управлению зданиями, эксплуатации и сопровождению проектов, стандартная схема при исчислении оплаты за услуги управляющей компании в среднем составляет 0,5–10% от действительного валового дохода, при управлении торговым центром эта планка выше – 25–30%.

Существует несколько методик подсчета вознаграждения, например:

- на гарантированном доходе собственника;
- на проценте от выручки.

Типичный размер вознаграждения управляющей компании в % от выручки приведен в таблице ниже.

¹⁹⁹ "ДОТ Менеджмент", "Цепелин" (Zeppelin), "МАТОРИН", New Life Group, "Мой Дом", Clearlink, "Сервисные технологии", ОАО "УК "Манежная площадь", "Фрагра" (Fragra), Colliers International FM, "Стандарт-сервис", Sawatzky Property Management, "РосинвестОтель", "Фэсилити Сервисиз Рус" – представительство ISS, "ХСГ Цандер РУС" (M+W Zander), Placon property management, BlackStone Keeping Company, Forum Property Management, IFK Hotel Management, "MPM Group-управление недвижимостью".

Таблица 7. Размер вознаграждения управляющей компании объектов коммерческой недвижимости

Характеристики	Значение, % от выручки
Наиболее характерное значение	1-3%
Для небольших объектов	5-10%
Для объектов площадью свыше 100 тыс. кв. м	0,5-1%

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №234, сентябрь 2014 г., стр. 123

Определение расходов на брокеридж (агентское вознаграждение)

Комиссионные расходы представляют собой расходы, которые несет собственник, оплачивая услуги риелторов по организации ими реализации и сдачи в аренду построенных площадей. Комиссионные расходы по сдаче торговых площадей комплекса в аренду определены на основе среднерыночного уровня комиссионных расходов, который составляет от 7 до 9% от годовой арендной платы, взимаемой с арендаторов.

Уровень комиссионных расходов был принят Исполнителем как одномесячная арендная плата от сданных площадей и равен 8,33% от годовой арендной платы.

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР).

Расчет производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР},$$

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы.

Для определения ставки капитализации/дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных (экстракции);
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки капитализации (дисконтирования) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции

Величина коэффициента капитализации **К** определяется по следующей формуле:

$$\text{К} = (\text{ДВД} - \text{ОР}) / \text{Ц},$$

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы;

Ц — цена объекта (полученная путем корректировки цены предложения на торг).

Определение ставки капитализации методом кумулятивного построения

Метод кумулятивного построения предусматривает расчет ставки капитализации с использованием безрисковой ставки в качестве базовой, к которой прибавляются рискованные надбавки.

Расчет коэффициента капитализации **К** предполагает определение ставки дохода (O_n) и нормы возврата капитала (O_f).

$$\text{К} = O_n + O_f$$

Определение ставки дохода

Ставка дохода O_n отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка O_n (или ставка дохода на инвестиционный капитал), рассчитывается по следующей формуле:

$$O_n = BC + P + Л + M,$$

где:

BC — безрисковая ставка дохода;

P — премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив (премия за риск инвестирования);

Л — премия за низкую ликвидность объекта;

M — премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением. В качестве безрисковой ставки, как правило, используется норма доходности по правительственным облигациям.

Безрисковая ставка компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. Обычно под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы. К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства.

В рамках одной страны трудно найти какой-либо иной инвестиционный объект, дающий больше гарантий получения фиксированного дохода, по сравнению с правительственными облигациями. Таким образом, безрисковое вложение приносит, как правило, какой-то минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране и риска, связанного с вложением в данную страну.

В качестве безрисковой ставки Исполнителем принята среднесрочная ставка государственных ценных бумаг (облигаций федерального займа):

- Вид облигаций: ГКО-ОФЗ.
- Срок – среднесрочная, % годовых.
- Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/gkoofz_mrprint.asp.

Определение премии за риск инвестирования

Все инвестиции, за исключением инвестиций в государственные ценные бумаги, имеют более высокую степень риска, зависящую от особенностей оцениваемого вида недвижимости. Чем больше риск, тем выше должна быть величина процентной ставки, чтобы инвестор мог взять на себя риск по какому-либо инвестиционному проекту.

Премия за риск вложений определена методом взвешенной оценки рисков. Данный метод разделяет риски на систематические и несистематические, а также на статичные и динамические.

Систематические риски — это риски, затрагивающие всех участников инвестиционного рынка и не связанные с конкретным объектом.

Несистематические риски — это риски, присущие конкретному оцениваемому объекту недвижимости и независимые от рисков, распространяющиеся на другие объекты.

Статичный риск — это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамический риск — это риск потери предпринимательского шанса и экономической конкуренции.

Алгоритм расчета премии за риск инвестирования:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска.
- низкое значение — до 2%;
- значение ниже среднего — до 4%;
- среднее значение — до 6%;
- значение выше среднего — до 8%;
- высокое значение — свыше 8%.
- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Категории риска" (n_i).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Категория риска" как произведение суммы рисков на балльную оценку ($k_i = n_i \times \text{балл}$).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов ($k = \sum k_i$).
- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (k) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

Таблица 8. Расчет премии за риск инвестирования в объект

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
1	Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный										
2	Тенденции развития экономики в регионе	динамичный										
3	Изменение федерального или местного законодательства	динамичный										
Несистематический риск												
4	Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный										
5	Ускоренный износ здания	статичный										
6	Неполучение арендных платежей	динамичный										
7	Неэффективный менеджмент	динамичный										
8	Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой	динамичный										
9	Ухудшение транспортной доступности объекта	динамичный										
10	Неправильное оформление договоров аренды	динамичный										
	Количество наблюдений			n_i								
	Взвешенный итог			k_i								
	Сумма факторов											k
	Количество факторов											10
	Средневзвешенное значение балла											$k/10$
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)												

Источник: http://dom-khv.ucoz.ru/index/premija_za_risk_vlozhenija_investirovanija/0-359

Определение премии за низкую ликвидность

Инвесторы, вкладывающие свой капитал в объект недвижимости, больше озабочены отсутствием ликвидности, чем инвесторы, вкладывающие свой капитал в ценные бумаги. Для заключения надежной сделки по продаже объекта недвижимости может потребоваться более длительное время (несколько месяцев). Продавец, который хочет продать недвижимость в течение определенного времени, обычно вынужден соглашаться на более низкую цену или на менее выгодные условия.

Фактор ликвидности имеет большое значение при продаже недвижимости с ограниченным сроком экспозиции. Имея возможность продавать недвижимость по рыночной цене, которая определяется при нормальном сроке экспозиции (после адекватного маркетинга), собственник получит деньги в течение этого нормального срока продажи. Кроме того, у владельца имеется возможность делать скидку с рыночной цены продажи для того, чтобы осуществить продажу в более короткий срок.

Премия за низкую ликвидность рассчитывается исходя из среднерыночного срока экспозиции по следующей формуле:

$$Л = \text{безрисковая ставка} \times \text{срок экспозиции (месяцев)} / 12$$

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Риск управления недвижимостью отражает потенциальную возможность неэффективного управления собственностью, что может привести к снижению ее стоимости. Чем специализированнее собственность, тем выше риск управления.

Премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. Величина данной премии в подавляющем большинстве случаев рассчитывается экспертно или на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

- низкое значение — 1%;
- значение ниже среднего — 2%;
- среднее значение — 3%;
- значение выше среднего — 4%;
- высокое значение — 5%.

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное перепрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости (чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют).

В таблице ниже приведена шкала премий за риск инвестирования в недвижимость.

Таблица 11.9. Шкала премий за инвестиционный менеджмент

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Низкое значение (1%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс A++, класс AAA, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством «Эксперт-Ра»)	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
Значение ниже среднего (2%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс A, A+)	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством «Эксперт-Ра»)»	длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг	знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника
Среднее значение (3%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс В, В+, В++), соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством («Эксперт- Ра»)»	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного
Значение выше среднего (4%)		
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление

Источник: http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/METHOD/UP/frame/4.htm

Определение нормы возврата

Определение нормы возврата (O_f), а следовательно, и ставки капитализации (K), зависит от условий формирования фонда возмещения потери стоимости.

При расчете ставки капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива, выделяют три основных метода определения нормы возврата: метод Инвуда, метод Хоскольда, метод Ринга.

Метод Инвуда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. В условиях постоянного и стабильного во времени денежного потока фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли ($i = O_n$), т. е.:

$$O_f = \frac{O_n}{(1 + O_n)^n - 1}$$

Применяется в случаях, когда по экспертному заключению Исполнителя ожидается получение постоянного дохода за оставшийся период владения объектом оценки.

Метод Хоскольда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. Ставка дохода, приносимого объектом, высока, и ее трудно достичь в случае реинвестирования. Чтобы обезопасить возврат средств, вложенных в объект недвижимости, инвестор формирует фонд возмещения по минимальной (безрисковой) ставке.

$$O_f = \frac{BC}{(1 + BC)^n - 1},$$

где:

BC — безрисковая ставка (ставка безрискового финансирования) — норма дохода по безрисковым вложениям.

Применяется в случаях, когда, по мнению Исполнителя, получение постоянных доходов связано с повышенным риском уменьшения или прекращения прогнозируемого денежного потока.

Метод Ринга

Линейный метод возврата капитала (инвестиций). Этот метод предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом. Норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. Эта доля при 100%-ном возмещении капитала равна $1/n$.

$$O_f = \frac{1}{n},$$

где:

n — время амортизации объекта (остаточный срок экономической жизни) в годах.

Применяется при оценке старых или сильно изношенных объектов, для которых характерна тенденция снижения дохода (уменьшение арендной платы, увеличение расходов на ремонт и восстановление) за оставшийся период владения объектом.

Поскольку рынок недвижимости вступил в стадию стабилизации, в данной работе в качестве метода расчета нормы возврата использовано формирование фонда возмещения по ставке дисконта методом Инвуда.

Определение рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания; прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- определение ставки дисконтирования (капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$C = \sum_{i=1}^n \frac{CF_n}{(1 + i)^{n-0.5}} + TV,$$

где:

C — стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

CF — денежный поток периода n ;

n — период;

i — ставка дисконтирования денежного потока периода n ;

TV — текущая стоимость постпрогнозного периода.

Метод дисконтирования денежных потоков используется, если²⁰⁰:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

При расчете рыночной стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета.

21. Определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет использоваться в качестве базы для оценки.
22. Определение величины потенциального валового дохода в прогнозируемом периоде.
23. Определение величины действительного валового дохода в прогнозируемом периоде.
24. Определение величины операционных расходов в прогнозируемом периоде.
25. Определение величины чистого операционного дохода в прогнозируемом периоде.
26. Расчет ставки дисконтирования.
27. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозируемом и постпрогнозируемом периодах.
28. Определение рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода.

Методика расчета величины чистого операционного дохода аналогична описанной в разделе 1.9.1 (метод прямой капитализации дохода).

Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозируемом и постпрогнозируемом периодах

Прогнозируемый период

В рамках метода дисконтирования денежного потока стоимость объекта оценки определяется путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием объекта коммерческой недвижимости.

При дисконтировании денежного потока расчет фактора текущей стоимости осуществляется по формуле:

$$F = \frac{1}{(1+R)^n},$$

где:

F — фактор текущей стоимости;

R — ставка дисконта;

²⁰⁰ http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_uchastka.html

n — период дисконтирования.

Осуществляя дисконтирование спрогнозированного потока, следует учитывать тот факт, что инвестор получает доходы и осуществляет расходы равномерно в течение периода (квартала), поэтому дисконтирование потоков должно быть произведено для состояния середины периода. Расчет периода дисконтирования осуществлялся следующим образом:

$$n = 0,5 \times K_i + \Sigma K_i,$$

где:

K_i — длительность одного периода прогнозирования (в годовом исчислении);

t — период прогнозирования, для которого рассчитывается фактор текущей стоимости.

Далее определенные таким образом факторы текущей стоимости умножаются на величину денежного потока в прогнозном периоде за соответствующий период.

Постпрогнозный период

Расчет терминальной стоимости по модели Гордона

Расчет текущей стоимости реверсии объекта был произведен по модели Гордона. Суть модели заключается в том, что стоимость объекта на конец прогнозного периода будет равна величине капитализированного денежного потока терминального периода (то есть текущей стоимости бесконечного аннуитета).

Текущая стоимость в постпрогнозный период определялась по следующей формуле:

$$TV = \frac{CF_{n+1}}{(O_n - g)} \times \left(\frac{1}{(1 + O_n)^{-0,5}} - \frac{(1 + g)^n}{(1 + O_n)^{n-0,5}} \right) \times \frac{1}{(1 + O_n)^n},$$

где:

TV — текущая стоимость объекта в постпрогнозный период;

CF_{n+1} — денежный поток в первый год постпрогнозного периода;

O_n — ставка дисконтирования;

g — ожидаемые темпы прироста денежного потока в терминальном периоде;

n — период прогнозирования.

Расчет терминальной стоимости методом прямой капитализации

Расчет терминальной стоимости объекта может быть определен методом прямой капитализации.

Стоимость реверсии в конце прогнозного периода с использованием данного метода выполняется путем деления чистого операционного дохода в постпрогнозный период на ставку капитализации, прогнозируемую для постпрогнозного периода.

$$C = \frac{ЧОД}{K},$$

где:

C — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

$ЧОД$ — чистый операционный доход в постпрогнозный период;

K — коэффициент капитализации в постпрогнозный период.

Метод капитализации доходов используется, если²⁰¹:

²⁰¹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Для определения ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации, описанные выше.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Методы, использующие другие формализованные модели

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода.

Для определения ставки дисконтирования используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации, описанные выше.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с п. 8 ФСО №3 в отчете об оценке должно содержаться "описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов"²⁰².

Согласно п. 24 ФСО №1: "Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов".

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов"²⁰³.

Согласно п. 25 ФСО №1: "В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)".

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное"²⁰⁴.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации"²⁰⁵.

Согласование результатов Исполнитель проводит с помощью анализа достоинств и недостатков используемых подходов оценки.

Краткая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке оказывает большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются

²⁰² Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт И.

²⁰³ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт К.

²⁰⁴ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 26.

²⁰⁵ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 27.

в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

Краткая характеристика затратного подхода

Затратный подход к оценке имущества применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов, в связи с чем трудно получить информацию об их стоимости на вторичном рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен восстановления аналогичного оборудования, недвижимости и других активов, входящих в состав объекта оценки, и их накопленный износ. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации о реальных активах. Это устраняет определенную абстрактность, присущую доходному и сравнительному подходам. В современных российских условиях затратный подход имеет наиболее полную и достоверную информационную базу для расчетов, а также традиционные для российской экономики затратные методы определения стоимости имущества. Основным недостатком данного метода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность имущества приносить доход. Этот метод также не учитывает в полной мере рыночную конъюнктуру региона.

При использовании более одного подхода к оценке согласование результатов оценки производится с помощью одного из способов согласования.

При использовании одного подхода (при условии мотивированного отказа от других двух подходов) полученному результату присваивается вес 100%.

Анализируя используемые и опубликованные в научных статьях способы согласования результатов расчетов, можно сделать заключение, что они относятся к одной из следующих групп²⁰⁶:

- прямое экспертное назначение весов;
- определение нескольких критериев назначения весов, по которым математически выводятся веса для согласования результатов расчета;
- дополнительное экспертное определение компетентности экспертов (назначение весов группой экспертов);
- применение метода агрегированной иерархии (МАИ) Т. Саати.

Прямое экспертное назначение весов

Как правило, исходя из своих субъективных соображений, оценщик самостоятельно назначает веса результатам, полученным по каждому подходу.

Определение нескольких критериев назначения весов

Впервые методика опубликована в 2002 году А. Шаскольским.

Автором предложены четыре критерия, по которым оценщиком оцениваются результаты, полученные по каждому подходу:

29. Достоверность и достаточность информации;
30. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
31. Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного участника сделки;
32. Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

Исполнителем было принято решение дополнить перечень следующими критериями:

33. достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
34. достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах;

²⁰⁶ http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

35. соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
36. соответствие типу объекта и характеру его использования;
37. соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;
38. способность учитывать действительные намерения покупателя;
39. способность учитывать конъюнктуру рынка;
40. соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка;
41. способность учитывать текущее техническое состояние.

Расчет "весов" использованных методов проводится в несколько этапов:

- строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваиваются баллы (соответствует – 1, не соответствует – 0);
- определяется сумма баллов каждого подхода;
- по отношению суммы баллов подхода к этой сумме определяется расчетный вес подхода;
- расчетные веса округляются так, чтобы сумма равнялась 100%;
- далее проводится согласование результатов расчета.

Назначение весов группой экспертов

Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов.

Целью данной разработанной методики является повышение объективности и степени доверия к результатам методики, которая учитывает уровень компетентности экспертов, определенный на основе их самооценки и оценки степени их знакомства с областью знаний, к которой относится оценка, соответствующими руководителями.

Сущностью методики является анкетирование, а затем и обработка результатов, которая проводится с учетом показателей компетентности и весомости привлекаемых экспертов.

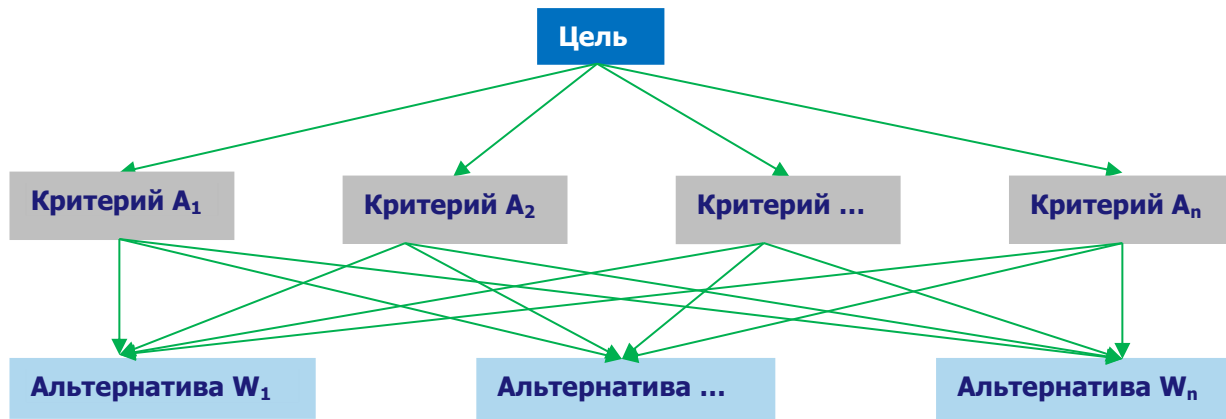
Для этого разработаны специальные анкеты:

- по 10-балльной шкале, соответствующей (семи) показателям, расставляются баллы для каждого подхода;
- каждый эксперт оценивает показатель степени личной уверенности в том, что значения, определенные по 10-балльной шкале, соответствуют действительности;
- осуществляется самооценка степени влияния различных источников аргументации на ответ эксперта.

Согласование результатов оценки методом анализа иерархий (МАИ)

МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки, основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии. Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии.

Рисунок 11.1. Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии



Источник: <http://www.appraiser.ru>

На рисунке представлено:

- верхний уровень — цель (например, определение рыночной стоимости);
- промежуточный уровень — критерии согласования;
- нижний уровень — набор альтернатив (например, результаты, полученные различными методами оценки).

Например, для оценки результатов, полученных различными методами оценки рыночной стоимости, возможно применение следующих критериев:

- возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Для расчета веса каждого из подходов в итоговой рыночной стоимости необходимо построить матрицу сравнения и рассчитать значения весов критериев, по которым сравнивались подходы.

Затем попарно сравниваются критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом матрицы $a(1, j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии 1 относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 — равная важность;
- 3 — умеренное превосходство одного над другим;
- 5 — существенное превосходство;
- 7 — значительное превосходство;
- 9 — очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 — промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора 1 с другим j получено $a(j, 1) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получается: $a(1, j) = 1/b$.

Пусть $A_1...A_n$ — множество из n элементов, тогда $W_1...W_n$ соотносятся следующим образом:

	A1	A2	...	An
A1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n

A2	W2/W1	1	...	W2/Wn
...
An	Wn/W1	Wn/W2	...	1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Оценка весов критериев и оценка весов альтернатив по каждому критерию согласования происходит по схеме:

	A1	A2	...	An		
A1	1	W1/W2	...	W1/Wn	$X1=(1 \times (W1/W2) \times \dots \times (W1/Wn))^{1/n}$	ВЕС(A1)=X1/Сумма
A2	W2/W1	1	...	W2/Wn		...
...
An	Wn/W1	Wn/W2	...	1	$Xn=((Wn/W1) \times (Wn/W2) \times \dots \times 1)^{1/n}$	ВЕС(An)=Xn/Сумма
				Сумма		$\Sigma = 1$

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

Итоговое согласование результатов

Итоговый результат веса равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

Таблица 10. Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Параметр	Вес критерия A1	Вес критерия A2	...	Вес критерия An	Итоговое значение веса для каждой альтернативы
Вес альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2	...	Альт. 1.n	$Вес(Альт1)=Альт.1.1 \times Вес(A1) + \dots + Альт.1.n \times Вес(An)$
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	...	Альт.2.n	$Вес(Альт2)=Альт.2.1 \times Вес(A1) + \dots + Альт.2.n \times Вес(An)$
...	
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	...	Альт.k.n	$Вес(Альт.k.)=Альт.k.1 \times Вес(A1) + \dots + Альт.k.n \times Вес(An)$
Сумма			...		1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

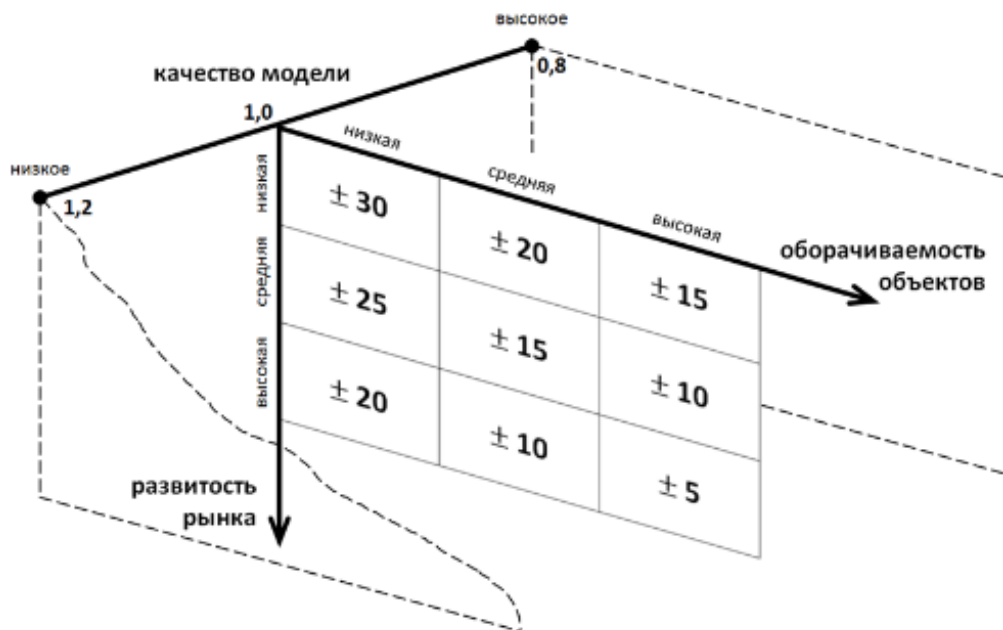
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно п. 30 ФСО №7 после проведения процедуры согласования Исполнитель, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.

Интервал, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки может быть определен с использованием модифицированной 3D-матрицы интервалов (диапазонов) стоимости, опубликованной на сайте НП "СРОО "Экспертный совет"207 и приведенной на рис. ниже.

Рисунок 11.2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %²⁰⁸



Источник: <http://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;

²⁰⁷ <http://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

²⁰⁸ Матрица составлена на основе анализа значительного массива отчетов об оценке недвижимости, выполненных в 2002 – 2015 гг.

- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной;
- количества параметров в расчетной модели;
- характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется Исполнителем экспертно на основе анализа указанных качественных показателей. Проведенный анализ показывает, что в большинстве случаев значение показателя "качество модели" лежит в диапазоне 0,8 – 1,2.

Таблица 11. Диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов – $d_{1,2}$), %

Оборачиваемость объекта	Низкая	Средняя	Высокая
Развитость рынка			
Низкая	+/-30%	+/-20%	+/-15%
Средняя	+/-25%	+/-15%	+/-10%
Высокая	+/-20%	+/-10%	+/-5%

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchЕННОJ-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Таблица 12. Показатель качества модели (k), ед.

Качество модели	Значение	Характеристика
Высокое качество	0,80	Качество исходной информации - фактические и оценочные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - малое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - специфика не выявлена (при использовании в оценке сравнительного и/или затратного подходов)
Среднее качество	1,00	Качество исходной информации - фактические, оценочные и прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - среднее; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - мультипликативный эффект при использовании доходного подхода к оценке и специфика не выявлена при использовании сравнительного и/или затратного подходов (при оценке объектов в рамках двух (СП и ДП) и трех (СП, ДП и ЗП) подходов)
Низкое качество	1,20	Качество исходной информации - прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - большое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - явно выражен мультипликативный эффект (при использовании в оценке только доходного подхода (например, при оценки ТЦ, ТРЦ, гостиниц, МФК, ЖК и пр.))

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchЕННОJ-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d_{\%} = d_{1,2} * k,$$

где:

$d_{\%}$ – диапазон стоимости, %;

$d_{1,2}$ – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), % (табл. 1.9);

k – показатель качества модели, ед. (экспертно, лежит в диапазоне 0,8–1,2).

$$C_{\min(\max)} = C * (1 +/- d\%/100\%),$$

где:

$C_{\min(\max)}$ – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;

C – итоговая рыночная стоимость, руб.;

$d_{\%}$ – диапазон стоимости, %.

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов стоимости:

- Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки.
- Шаг 2. Определение показателя качества модели.
- Шаг 3. Определение диапазона стоимости.
- Шаг 4. Определение границ диапазона стоимости.
- Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

Заказчик:

ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Аналоги, используемые в сравнительном подходе

Аналог 1

Здание (В+), 1 157 м²
Москва, ЦАО, р-н Басманный, Доброслободская ул. 8С4

450 000 000 Р
388 937 Р за м²

Ипотека от 4 705 580 Р/мес

Red Star
Агентство недвижимости
139 объявлений

+7 495 222-85-15
+7 985 222-85-15

ВНИМАНИЕ! Продается отдельно стоящее административное здание класса В+, 10 минут пешком от метро Бауманская. Недалеко от здания находится Курский, Ярославский, Казанский и Ленинградский вокзалы. Близкое расположение к ТТК и Садовому кольцу. Высокий уровень безопасности круглосуточно обеспечивается сотрудниками профессиональной охраны. Также в бизнес-центре функционируют системы оповещения и противопожарной безопасности. Земельный участок 339 м², в аренде до 2044 года. Парковка наземная, на 4 м/м и подземный гараж на 2 автомобиля.

Отдельный вход. Кабинетная планировка с отделкой после ремонта. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Развитая инфраструктура: Ресторан, Банк, Супермаркет, Салон красоты. Наземная, Стихийная парковка. Видеонаблюдение. Контроль-доступа, Круглосуточная охрана, Круглосуточный доступ. Провайдеры: Коммерческие.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 495 222-85-15, +7 985 222-85-15

Условия сделки

Цена	450 000 000 Р
Ставка	388 936 Р за м ²
Налог	НДС включен: 68 644 067 Р
Тип сделки	Свободная продажа

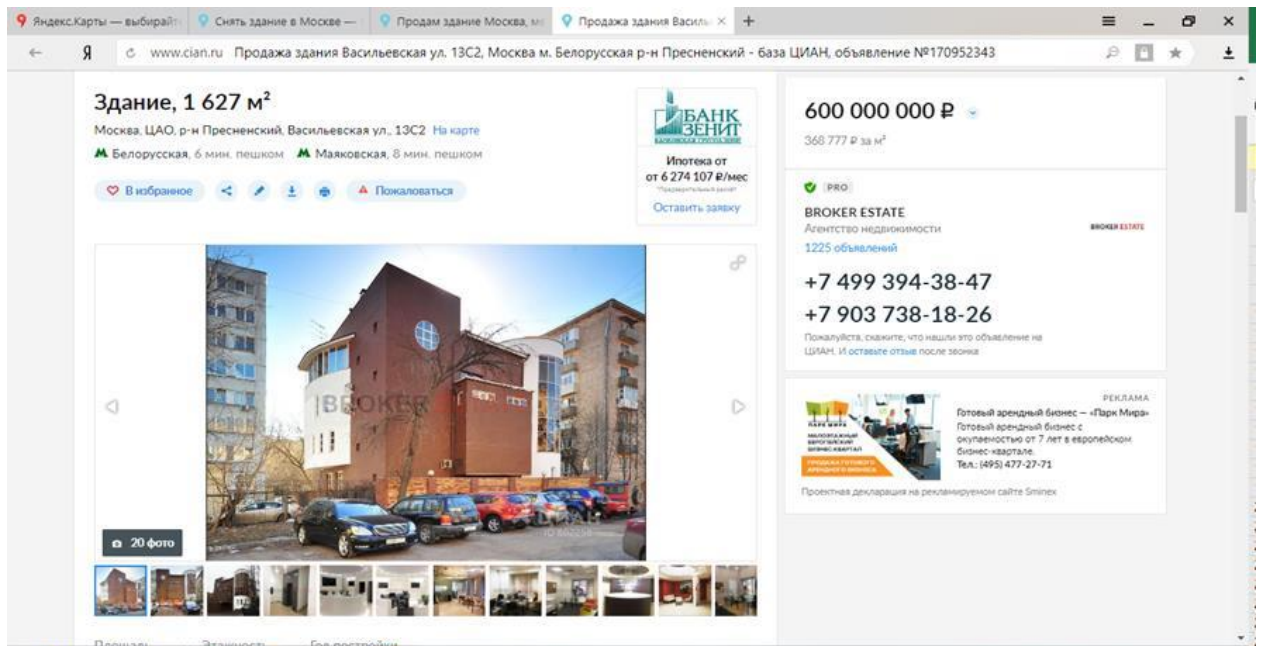
450 000 000 Р
388 936 Р за м²

НДС включен:
68 644 067 Р

Red Star
Агентство недвижимости
139 объявлений

+7 495 222-85-15
+7 985 222-85-15

Аналог 2



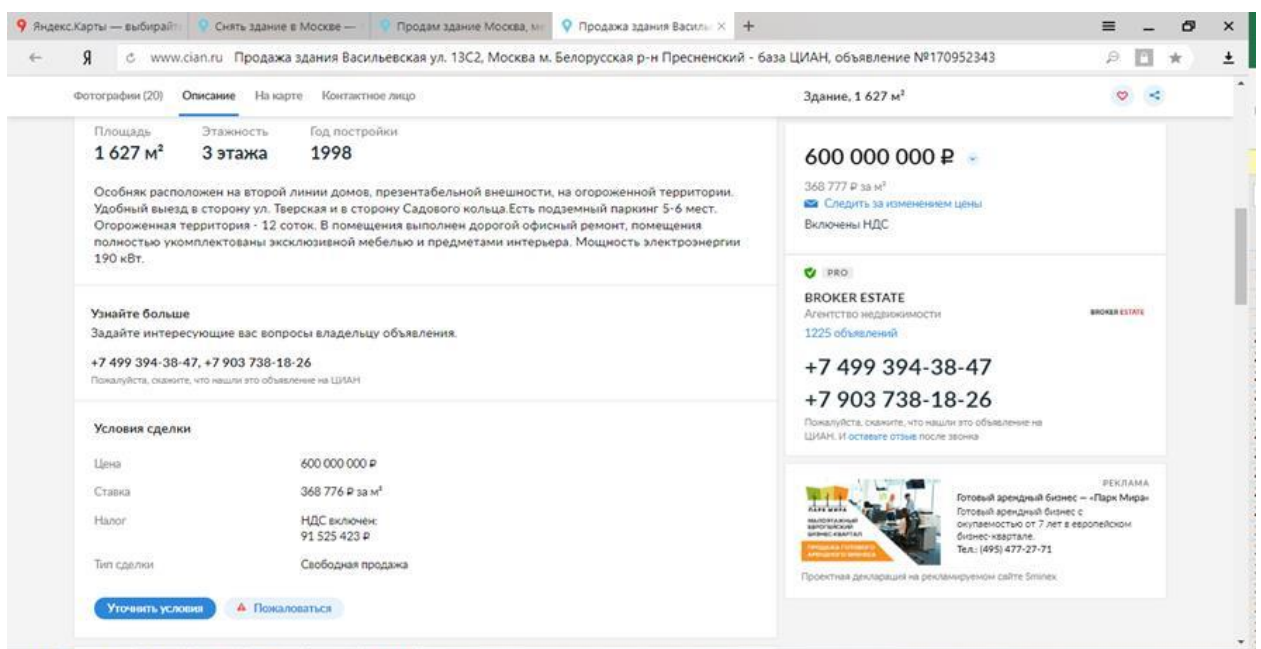
Здание, 1 627 м²
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Васильевская ул., 13С2 [На карте](#)
▲ Белорусская, 6 мин. пешком ▲ Маяковская, 8 мин. пешком

600 000 000 Р
368 777 Р за м²

ИПОТЕКА
Ипотека от 6 274 107 Р/мес
Оставить заявку

BROKER ESTATE
Агентство недвижимости
1225 объявлений
+7 499 394-38-47
+7 903 738-18-26
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CИАН, и оставьте отзыв после звонка

РЕКЛАМА
Готовый арендный бизнес — «Парк Мир»
Готовый арендный бизнес с окупаемостью от 7 лет в европейском бизнес-квартале.
Тел.: (495) 477-27-71



Фотографии (20) **Описание** На карте Контактное лицо

Здание, 1 627 м²

600 000 000 Р
368 777 Р за м²
[Следить за изменениями цены](#)
Включены НДС

BROKER ESTATE
Агентство недвижимости
1225 объявлений
+7 499 394-38-47
+7 903 738-18-26
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CИАН, и оставьте отзыв после звонка

РЕКЛАМА
Готовый арендный бизнес — «Парк Мир»
Готовый арендный бизнес с окупаемостью от 7 лет в европейском бизнес-квартале.
Тел.: (495) 477-27-71

Площадь: **1 627 м²** Этажность: **3 этажа** Год постройки: **1998**

Объект расположен на второй линии домов, презентабельной внешности, на огороженной территории. Удобный выезд в сторону ул. Тверская и в сторону Садового кольца. Есть подземный паркинг 5-6 мест. Огороженная территория - 12 соток. В помещения выполнен дорогой офисный ремонт, помещения полностью укомплектованы эксклюзивной мебелью и предметами интерьера. Мощность электроэнергии 190 кВт.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 499 394-38-47, +7 903 738-18-26
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CИАН

Условия сделки

Цена	600 000 000 Р
Ставка	368 776 Р за м ²
Налог	НДС включен: 91 525 423 Р
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Аналог 3

Здание, 2 280 м²
Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Милютинский пер., 10С1 [На карте](#)
Лубянка, 8 мин. пешком [Сретенский бульвар](#), 1 мин. на транспорте
[Тургеневская](#), 1 мин. на транспорте

900 000 000 Р
394 737 Р за м²

Ипотека от 9 411 160 Р/мес
Оставить заявку

ПРО
ID 16789075
+7 926 724-79-98
+7 916 156-85-44
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА
Бизнес-центр LOFTEC
Продажа коммерческих помещений. 1-я линия. 5 мин. до м. Бауманская.
Тел.: (495) 127-39-37
Проектная декларация на рекламируемом сайте «Колда»

Фотографии (7) **Описание** На карте Контактное лицо

2 280 м² 3 этажа

ПРОДАЕТСЯ отдельно стоящее здание в ЦАО в историческом центре Москвы. 5 мин. пешком от м. Кузнецкий мост, Лубянка, Тургеневская.

Объект расположен в историческом районе Москвы. Здание имеет удобную доступность до основных магистралей Москвы. Объект отличается яркой аристократической биографией. Количество этажей: 4, здание: нежилое (административное). Парковка: подземная. Лифты: 1 (ОТИ). Помещения смешанной планировки с отделкой после ремонта. Безопасность: видеонаблюдение, контроль доступа, круглосуточная охрана. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Звоните +7-926-724-79-98, +7-916-156-85-44 оперативно организуем просмотр, направим презентацию и ответим на все ваши вопросы!

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 926 724-79-98, +7 916 156-85-44
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

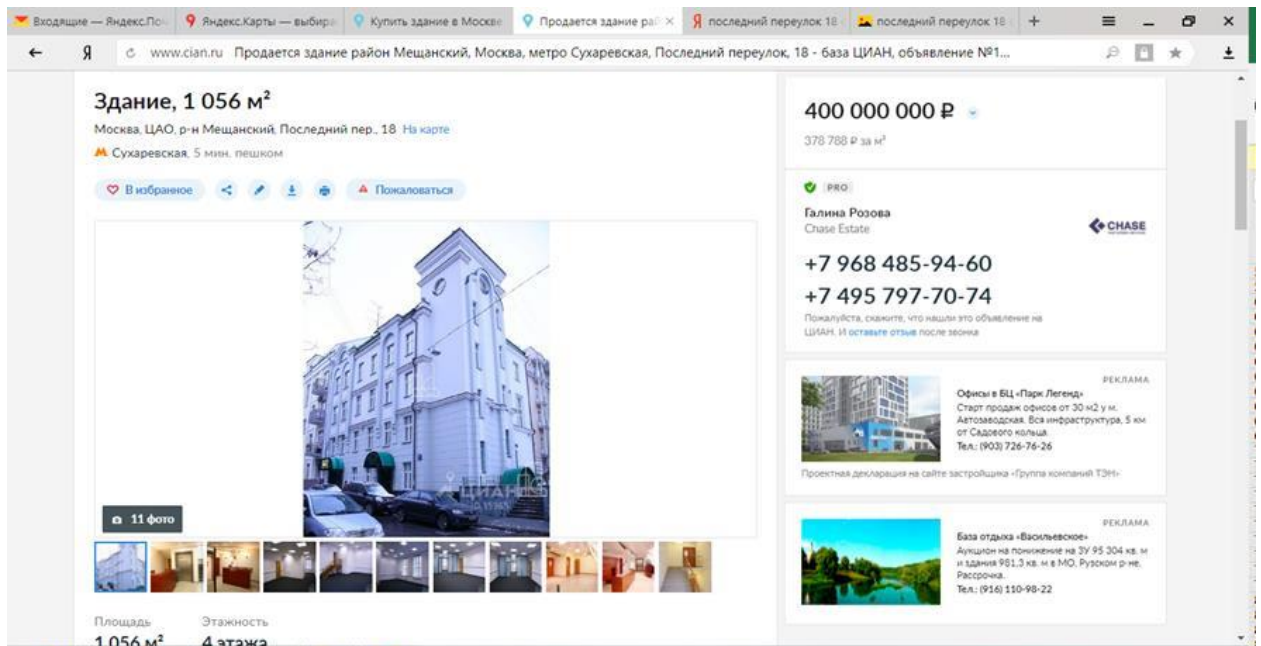
Цена	900 000 000 Р
Ставка	394 736 Р за м ²
Налог	НДС включен: 137 288 135 Р
Тип сделки	Свободная продажа

900 000 000 Р
394 737 Р за м²

ПРО
ID 16789075
+7 926 724-79-98
+7 916 156-85-44
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА
Бизнес-центр LOFTEC
Продажа коммерческих помещений. 1-я линия. 5 мин. до м. Бауманская.
Тел.: (495) 127-39-37
Проектная декларация на рекламируемом сайте «Колда»

Аналог 4



Здание, 1 056 м²
Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Последний пер. 18. На карте
Сухаревская. 5 мин. пешком

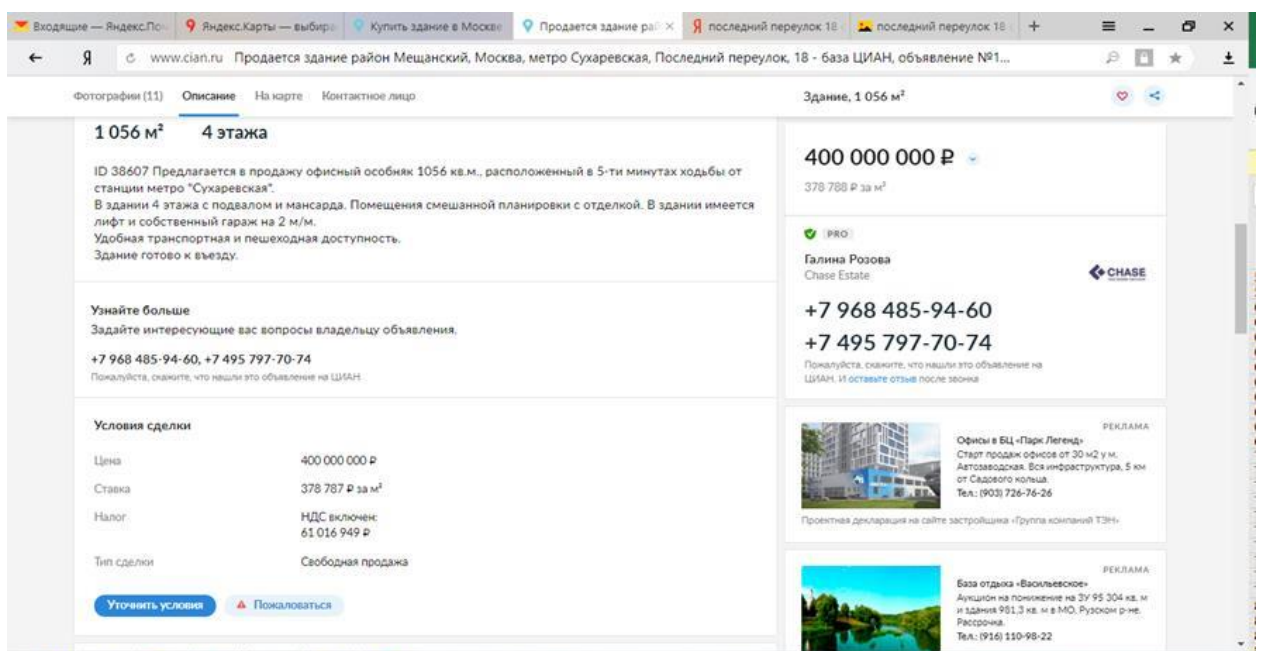
400 000 000 Р
378 788 Р за м²

Галина Розова
Chase Estate

+7 968 485-94-60
+7 495 797-70-74

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

Площадь: 1 056 м²
Этажность: 4 этажа



Фотографии (11) Описание На карте Контактное лицо

1 056 м² **4 этажа**

ID 38607 Предлагается в продажу офисный особняк 1056 кв.м., расположенный в 5-ти минутах ходьбы от станции метро "Сухаревская".
В здании 4 этажа с подвалом и мансарда. Помещения смешанной планировки с отделкой. В здании имеется лифт и собственный гараж на 2 м/м.
Удобная транспортная и пешеходная доступность.
Здание готово к въезду.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 968 485-94-60, +7 495 797-70-74
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН.

Условия сделки

Цена	400 000 000 Р
Ставка	378 787 Р за м²
Налог	НДС включен 61 016 949 Р
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Пожаловаться

Здание, 1 056 м²

400 000 000 Р
378 788 Р за м²

Галина Розова
Chase Estate

+7 968 485-94-60
+7 495 797-70-74

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

Офисы в БЦ «Париж Легенда»
Старт продаж офисов от 30 м² у м. Автозаводская. Вся инфраструктура, 5 км от Садового кольца.
Тел.: (903) 726-76-26

База отдыха «Васильевское»
Аукцион на помещение на ЗУ 95 304 кв. м и здания 981,3 кв. м в МО, Рузском р-не. Рассрочка.
Тел.: (916) 110-98-22

Аналоги, используемые в доходном подходе

Аналог 1

Здание, 1 376,3 м²
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большой Гнезниковский пер., 3 [На карте](#)
Тверская, 5 мин. пешком

4 300 938 ₽/мес.
37 500 ₽ за м² в год

Contact Real Estate
Агентство недвижимости
1420 объявлений
+7 495 151-94-14
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка.
[Написать сообщение](#)

Площадь: **1 376,3 м²** | Этажность: **5 этажей**

4 300 938 ₽/мес.
37 500 ₽ за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС, без комиссии

Contact Real Estate
Агентство недвижимости
1420 объявлений
+7 495 151-94-14
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка.
[Написать сообщение](#)

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 495 151-94-14
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN

Условия сделки

Цена	4 300 938 ₽/мес.	Тип аренды	-
Ставка	37 500 ₽ за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 656 037 ₽	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-

В аренду предлагается особняк в центральной части Москвы, в 5 минутах ходьбы от ст.м.Тверская. Особняк с отделкой площадью 1376,3 кв.м. занимает 3 этажа, мансарду и подвал, есть лифт фирмы Otis. Также имеется подземный паркинг на 10 м/м. Особняк находится на огороженной территории с выполненным ландшафтным дизайном. [Лот #11696]

Аналог 2


Яндекс.Карты — выбирай: аренда здания ул. Мала: x +

www.cian.ru аренда здания ул. Малая Якиманка 10, Москва м. Полянка р-н Якиманка - база ЦИАН, объявление №193002133

Здание (А+), 1 630 м²

Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Малая Якиманка, 10 На карте
М. Полянка, 4 мин. пешком

В избранное | Поделиться | Добавить | Пожаловаться



24 фото

Площадь: 1 630 м² | Этажность: 4 этажа | Класс: А+

5 433 198 Р/мес.
39 999 Р за м² в год

PRO
ID 6775456
+7 495 776-75-79
+7 919 104-06-60
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.
[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА
STREET со входом у метро
Продана арендного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у метро. Собственник. Акция! В сентябре 5% скидка на часть помещений! Тел: (495) 646-10-07
Акция действует до 30.09.2018. Подробности акции на сайте www.glincom.com

Яндекс.Карты — выбирай: аренда здания ул. Мала: x +

www.cian.ru аренда здания ул. Малая Якиманка 10, Москва м. Полянка р-н Якиманка - база ЦИАН, объявление №193002133

фотографии (24) | Описание | На карте | Контактное лицо

Здание, 1 630 м²

Площадь: **1 630 м²** | Этажность: **4 этажа** | Класс: **А+**

Лот 13896
Помещение класса А+ "Blue Pearl". Аренда здания премиум-класса в Центральном районе Москвы. Бизнес-центр "Blue Pearl" построен в 1999 году. Отделка в "Голубой Жемчужине" высокого качества с использованием эксклюзивных и дизайнерских материалов. Каждый этаж представляет собой рабочее пространство с кабинетами для руководителей.
На каждом этаже своя ресепция, кофе-пойнты, санузлы. Верхний этаж полностью - VIP зона с тремя кабинетами. Имеется подземный паркинг на 6-8 машин.
Отдельный вход. Кабинетная планировка с отделкой после ремонта. Приточно-вытяжная вентиляция. Сплит-системы. Развитая инфраструктура: Ресторан, Банк, Гостиница, Супермаркет. Подземная, Наземная парковка. Видеонаблюдение, Контроль-доступа, Круглосуточный доступ. Провайдеры: Коммерческие линии. Свободные площади: Ставка аренды 33898 руб/м²/год, включая эксплуатационные расходы. НДС и коммунальные платежи оплачивается отдельно.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 495 776-75-79, +7 919 104-06-60
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

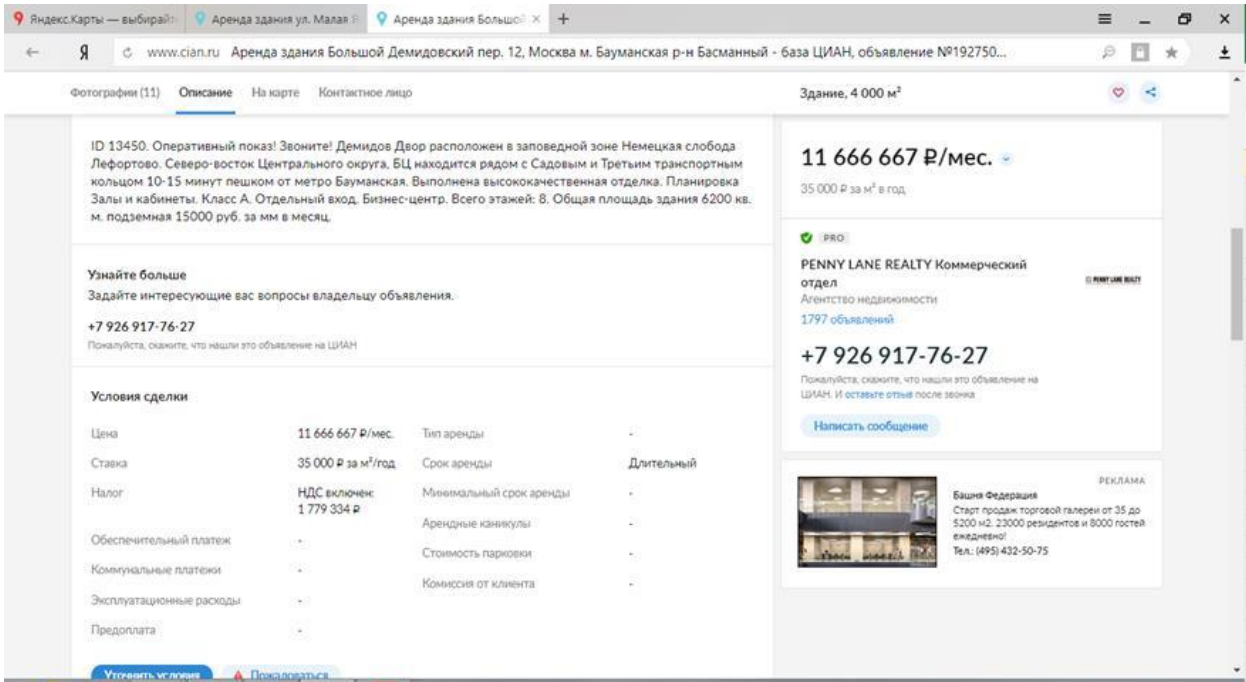
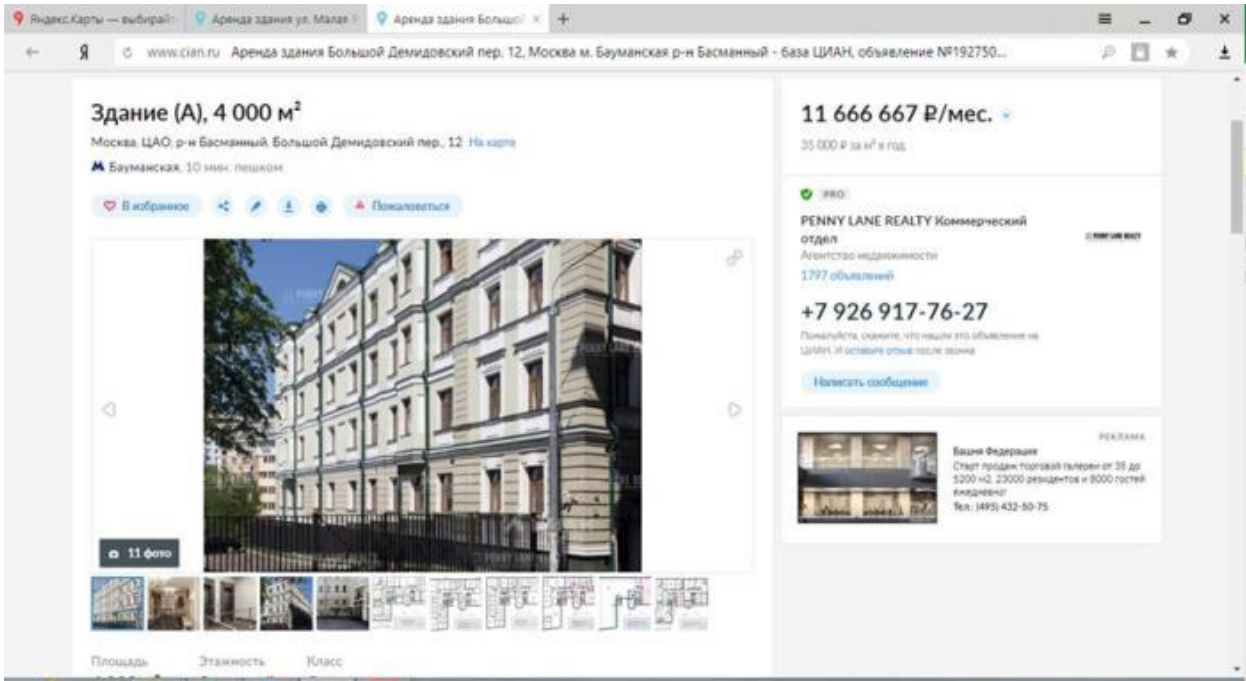
Цена	5 433 198 Р/мес.	Тип аренды	
Ставка	39 999 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен	Минимальный срок аренды	

5 433 198 Р/мес.
39 999 Р за м² в год

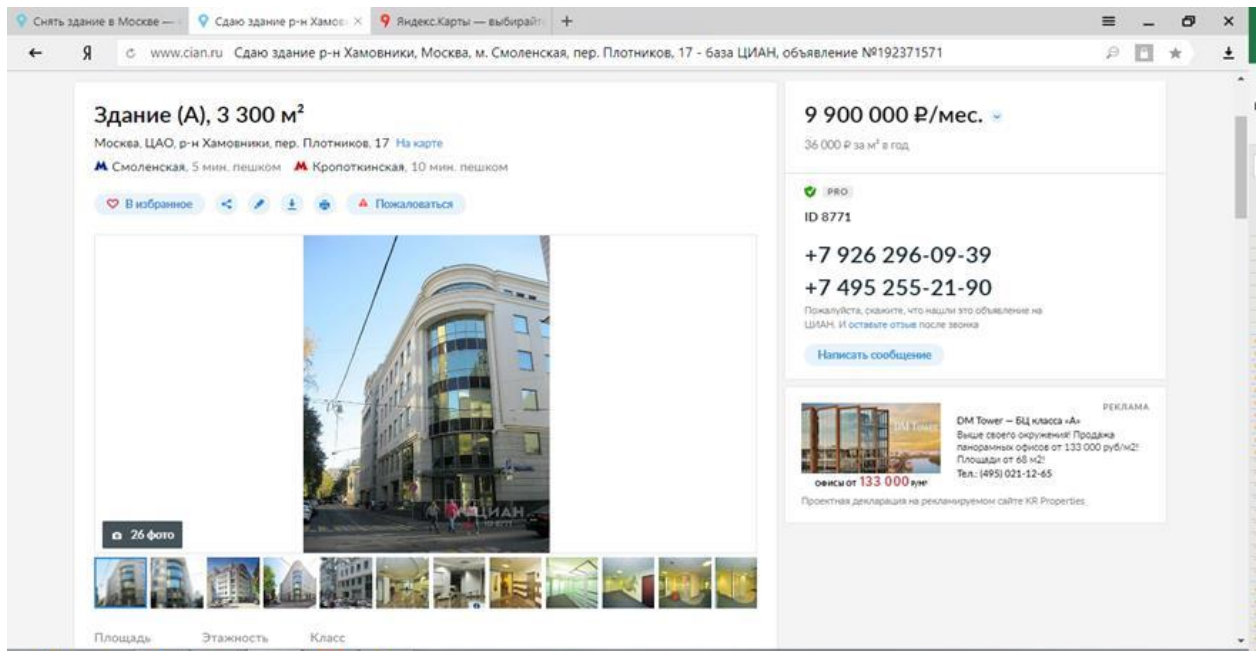
PRO
ID 6775456
+7 495 776-75-79
+7 919 104-06-60
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.
[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА
STREET со входом у метро
Продана арендного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у метро. Собственник. Акция! В сентябре 5% скидка на часть помещений! Тел: (495) 646-10-07
Акция действует до 30.09.2018. Подробности акции на сайте www.glincom.com

Аналог 3



Аналог 4



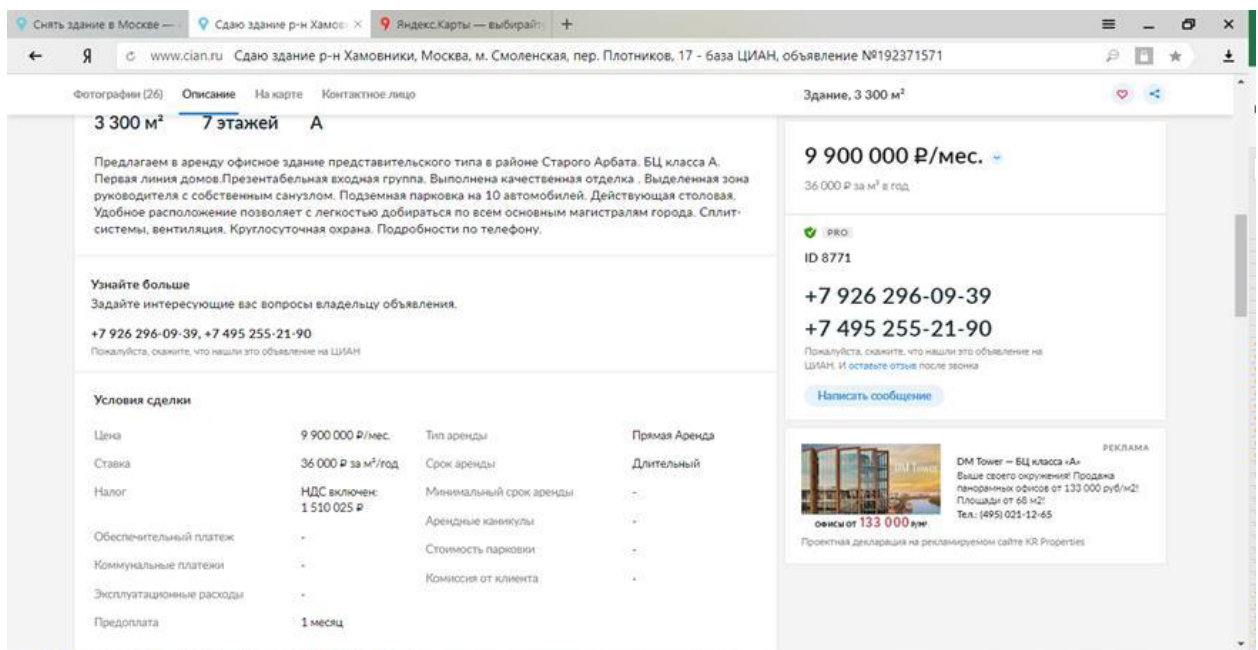
Здание (А), 3 300 м²
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, пер. Плотников, 17 На карте
▲ Смоленская, 5 мин. пешком ▲ Кропоткинская, 10 мин. пешком

9 900 000 ₽/мес.
36 000 ₽ за м² в год

PRO
ID 8771
+7 926 296-09-39
+7 495 255-21-90
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка
[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА
DM Tower — БЦ класса «А»
Выше своего окружения! Продажа панорамных офисов от 133 000 руб/м²!
Площади от 68 м²!
Тел.: (495) 021-12-65
офисы от 133 000 руб.
Проектная декларация на рекламируемом сайте KR Properties.

Площади Этажность Класс



Фотографии (26) Описание На карте Контактное лицо

3 300 м² 7 этажей А

Предлагаем в аренду офисное здание представительского типа в районе Старого Арбата. БЦ класса А. Первая линия домов. Презентабельная входная группа. Выполнена качественная отделка. Выделенная зона руководителя с собственным санузлом. Подземная парковка на 10 автомобилей. Действующая столовая. Удобное расположение позволяет с легкостью добираться по всем основным магистралям города. Сплит-системы, вентиляция. Круглосуточная охрана. Подробности по телефону.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 926 296-09-39, +7 495 255-21-90
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN

Условия сделки

Цена	9 900 000 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	36 000 ₽ за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 1 510 025 ₽	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

РЕКЛАМА
DM Tower — БЦ класса «А»
Выше своего окружения! Продажа панорамных офисов от 133 000 руб/м²!
Площади от 68 м²!
Тел.: (495) 021-12-65
офисы от 133 000 руб.
Проектная декларация на рекламируемом сайте KR Properties.

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

АКТ ОСМОТРА

Заказчик:

ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

" 11 " 09. 2018 г.

В соответствии с Заданием на оценку №1 к договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-СО-0477/18 от 11 июля 2018 г. между ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Монолит" и АО "НЭО Центр"

Мы, Крестина Е.Н. представитель АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем на объекте

М.М. Кошар
(должность)

Косов Роман Александрович
(фамилия, инициалы)

произвели осмотр следующего недвижимого имущества:

- помещение, назначение: нежилое; общая площадь 3 918,2 кв. м, кадастровый №77:01:0001097:1625. Выписка из ЕГРН №77/100/087/2018-929 от 22.06.2018 г.
- помещение, назначение: нежилое; общая площадь 618,7 кв. м, кадастровый №77:01:0001097:1623. Выписка из ЕГРН №77/100/087/2018-936 от 22.06.2018 г.
- помещение, назначение: нежилое; общая площадь 1 137,8 кв. м, кадастровый №77:01:0001097:1624. Выписка из ЕГРН №77/100/087/2018-934 от 22.06.2018 г.

Стороны:

Представитель на объекте

Представитель АО "НЭО Центр"

М.М. Кошар, Косов Р.А.
Крестина Е.Н.

NEO ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

Приложение 1.
Текущее использование:

Состояние зданий/помещений: заметат

Окружающая застройка: квартал. центр + театр

Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта (высокий/средний/низкий) (определяется визуально):

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте): —

Наличие коммуникаций:

Наименование	Показатель
Электрообеспечение	горяч.
Газоснабжение	—
Водоснабжение	гор.
Канализация	гор.
Лифт	4
Кондиционирование	+
Вентиляция	+
Система оповещения в случае пожара	+
Система контроля доступа	связь охрана

Внешнее благоустройство: замет

Наличие парковки (организованная/стихийная): подземный паркинг

Дополнительные примечания: -120

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

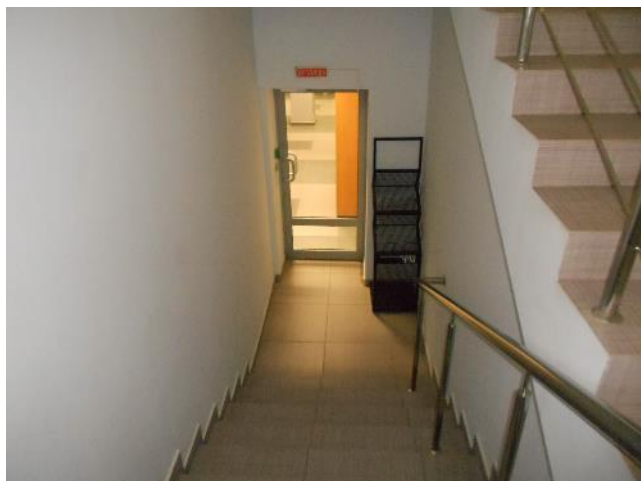
ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Монолит"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



Фотография 1. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 2. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 3. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 4. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 5. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 6. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 7. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



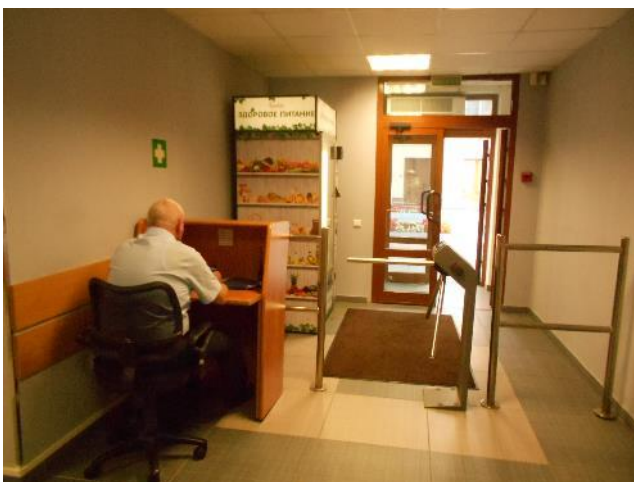
Фотография 8. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 9. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 10. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 11. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 12. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 13. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 14. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



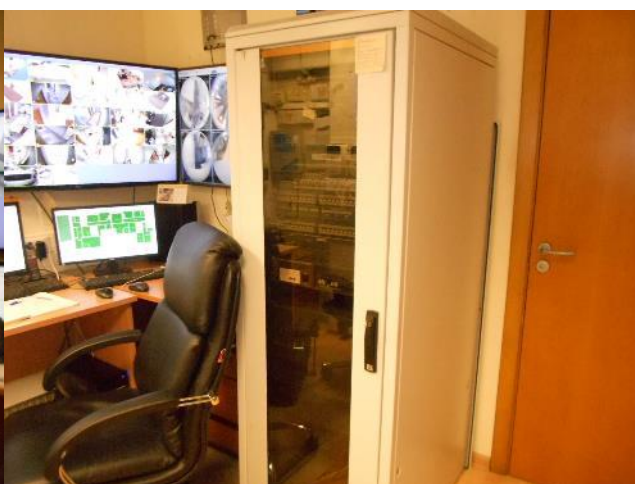
Фотография 15. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 16. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 17. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 18. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 19. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 20. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



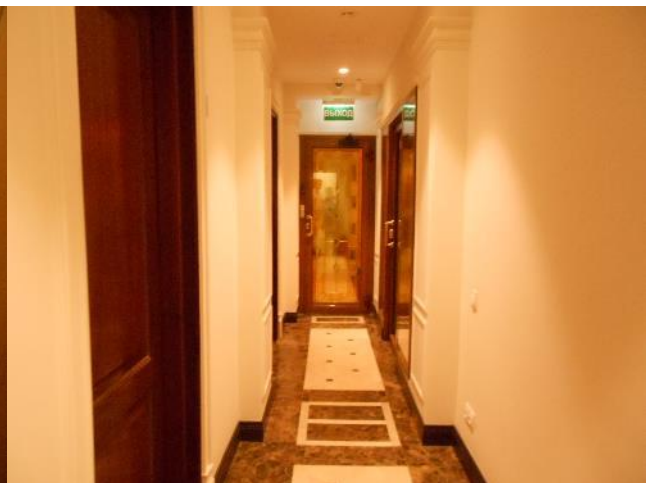
Фотография 21. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



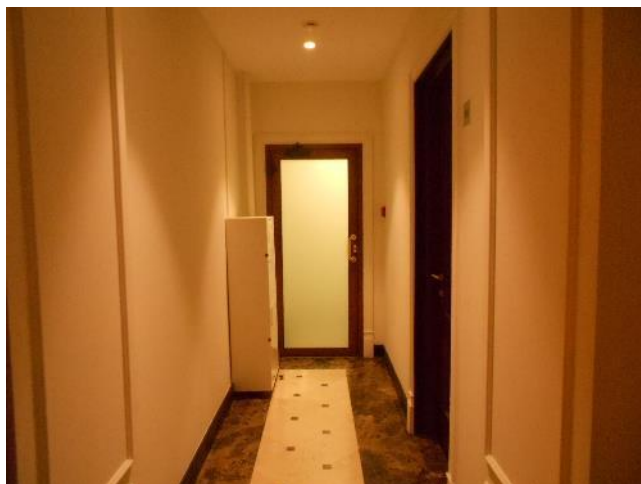
Фотография 22. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 23. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 24. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 25. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 26. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



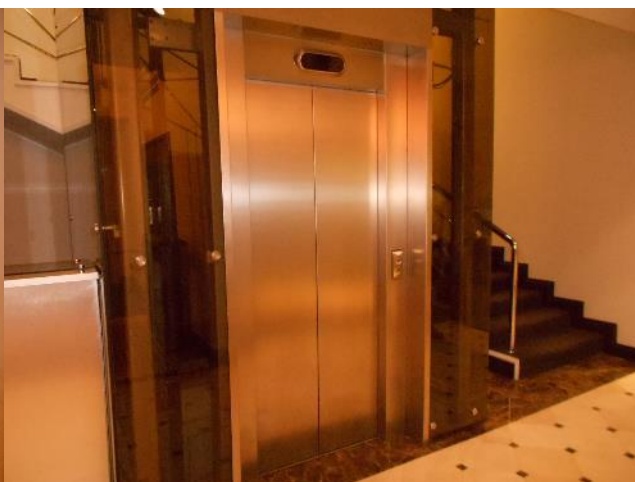
Фотография 27. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 28. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 29. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 30. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 31. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 32. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 33. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 34. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 35. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 36. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 37. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



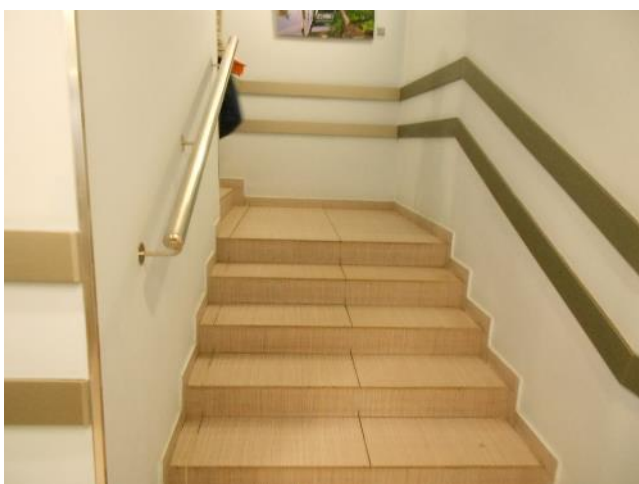
Фотография 38. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 39. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 40. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 41. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



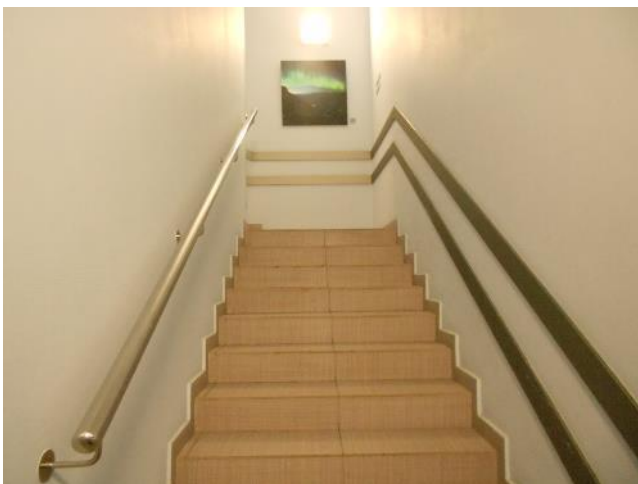
Фотография 42. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 43. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 44. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 45. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 46. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 47. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 48. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 49. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 50. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 51. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 52. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 53. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 54. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 55. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 56. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 57. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 58. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 59. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



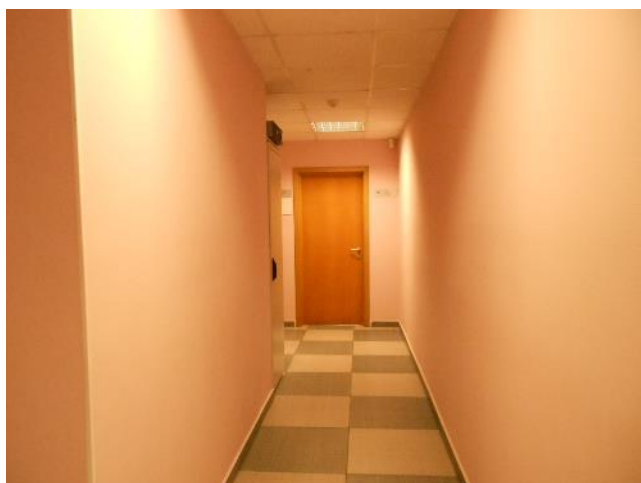
Фотография 60. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 61. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 62. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



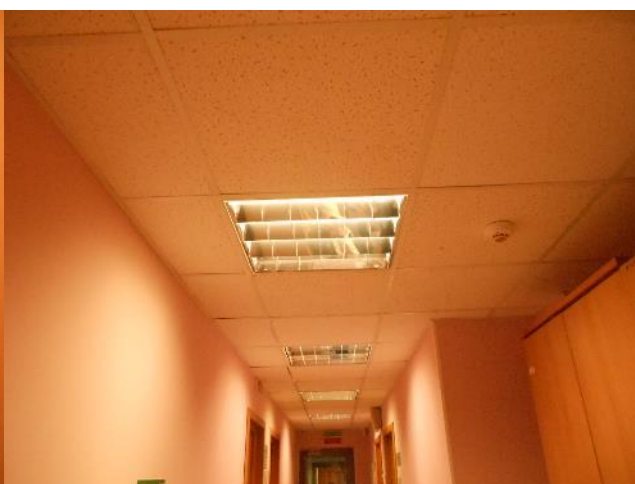
Фотография 63. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 64. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 65. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 66. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 67. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 68. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 69. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 70. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 71. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 72. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 73. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 74. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 75. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 76. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



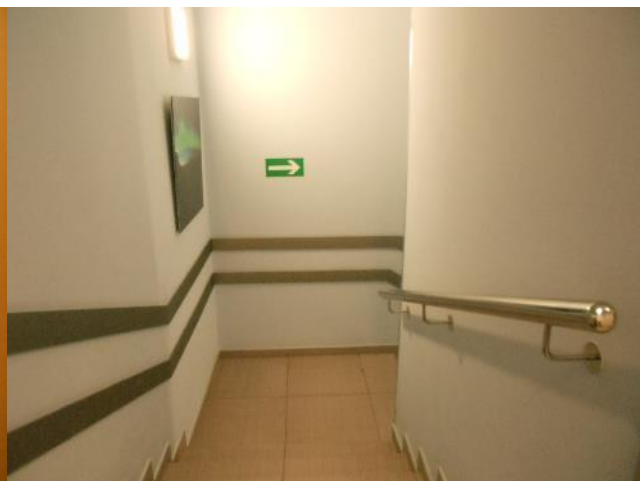
Фотография 77. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 78. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 79. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



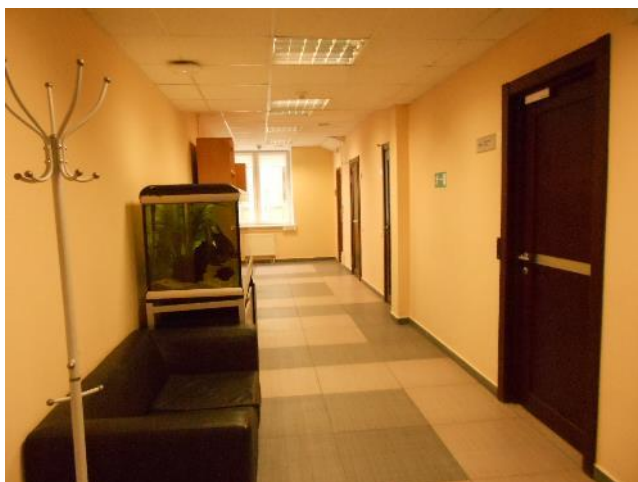
Фотография 80. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 81. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 82. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 83. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 84. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



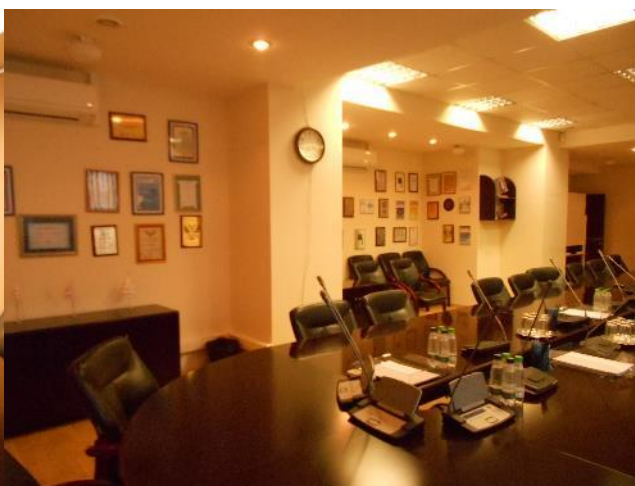
Фотография 85. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



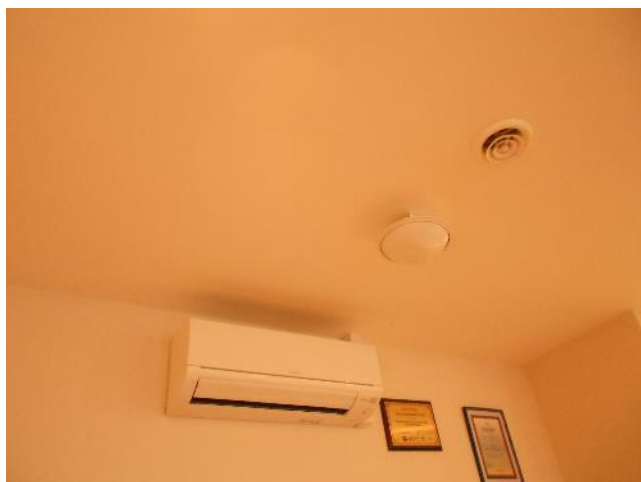
Фотография 86. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 87. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 88. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



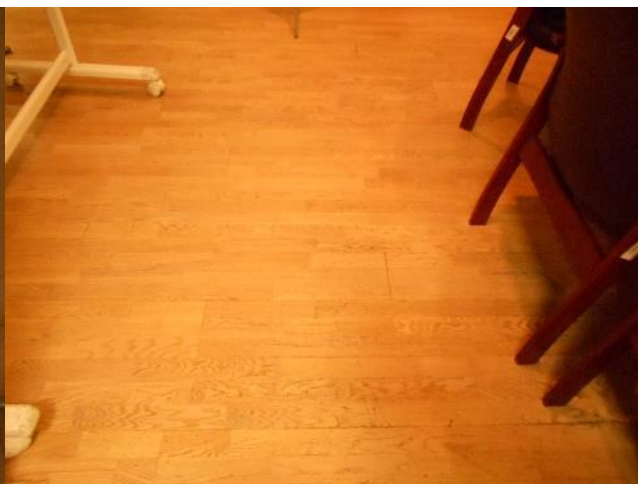
Фотография 89. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



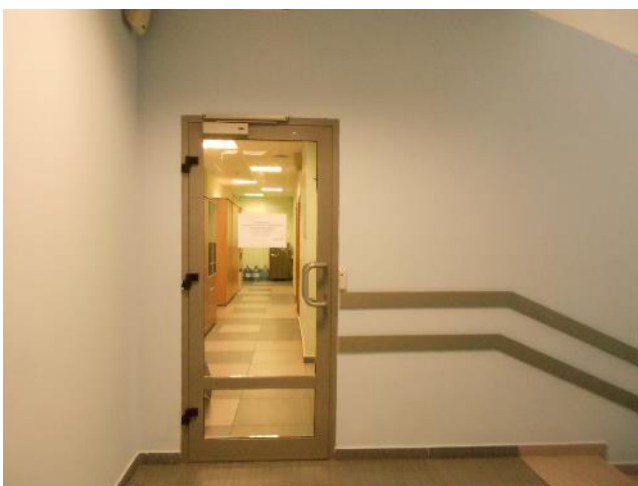
Фотография 90. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



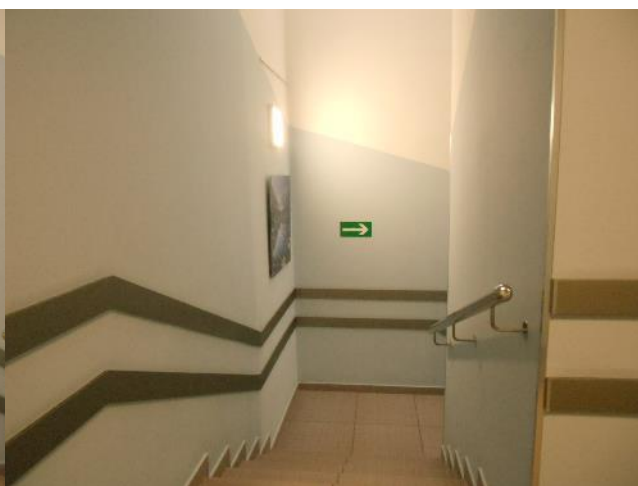
Фотография 91. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 92. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 93. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 94. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 95. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 96. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



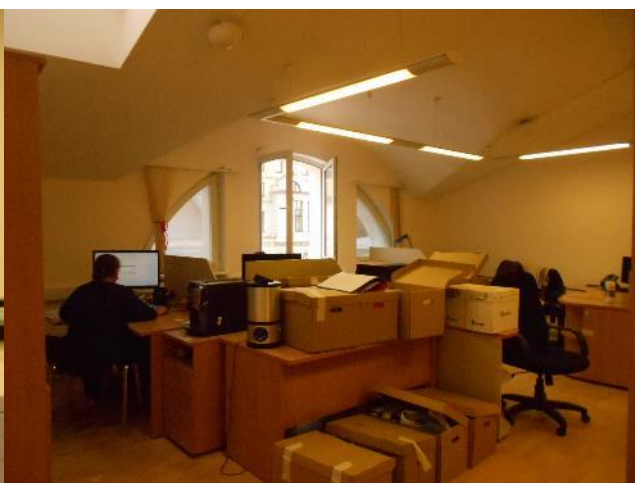
Фотография 97. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



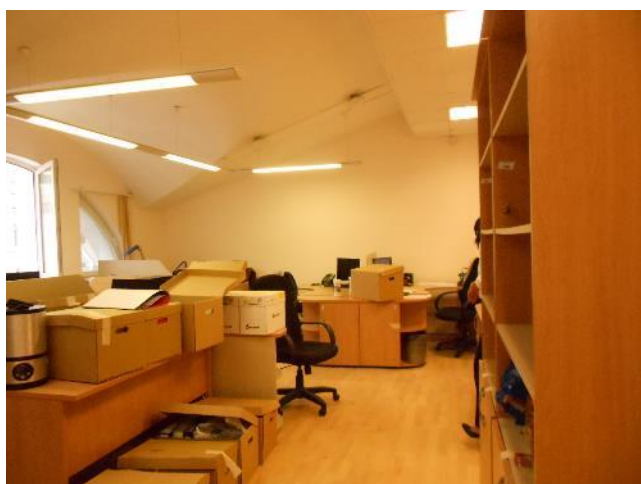
Фотография 98. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 99. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 100. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 101. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 102. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 103. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 104. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 105. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 106. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 107. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 108. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 109. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 110. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 111. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 112. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 113. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 114. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 115. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 116. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 117. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 118. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



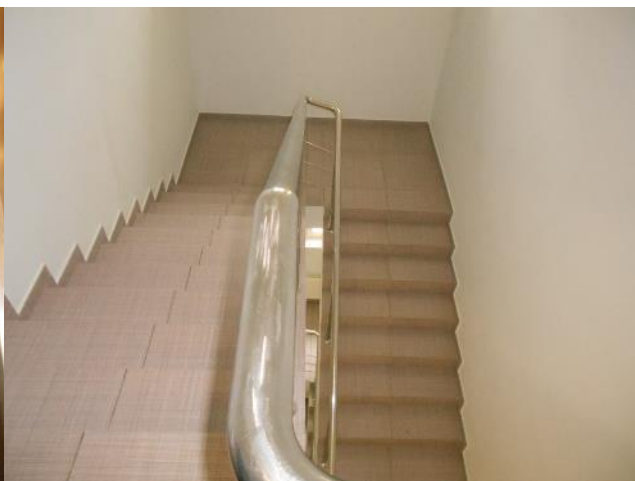
Фотография 119. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 120. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



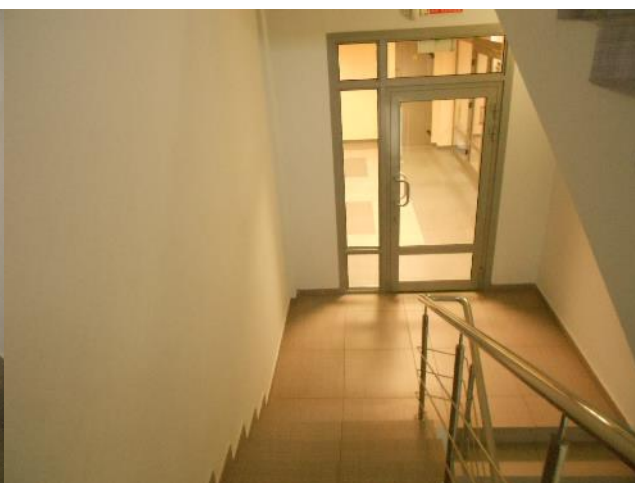
Фотография 121. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



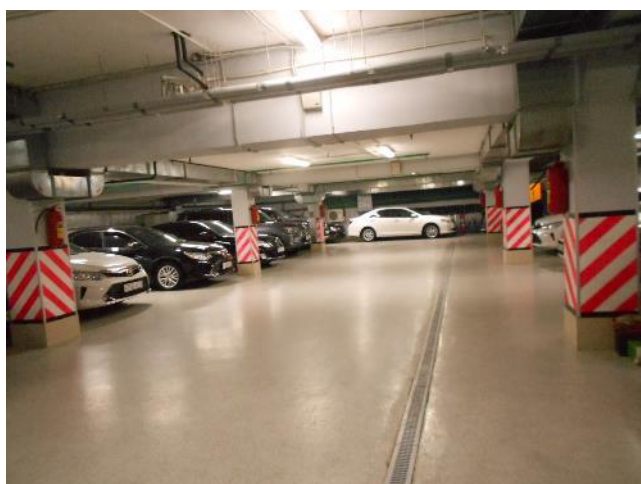
Фотография 122. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



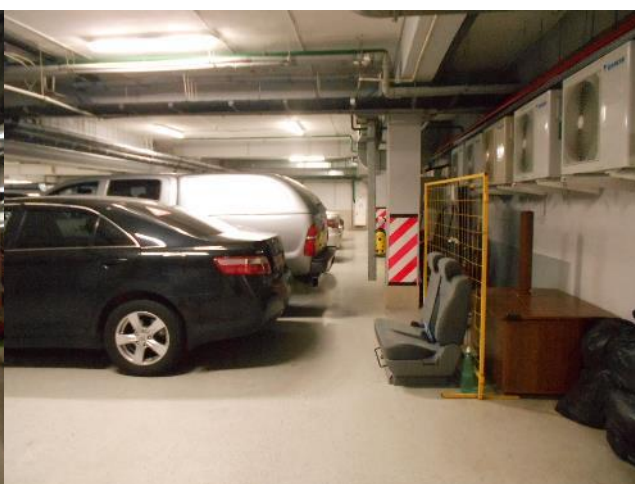
Фотография 123. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 124. Внутреннее состояние помещений, входящих в состав объекта оценки



Фотография 125. Внутреннее состояние помещений подземного паркинга, входящих в состав объекта оценки



Фотография 126. Внутреннее состояние помещений подземного паркинга, входящих в состав объекта оценки



Фотография 127. Внутреннее состояние помещений подземного паркинга, входящих в состав объекта оценки



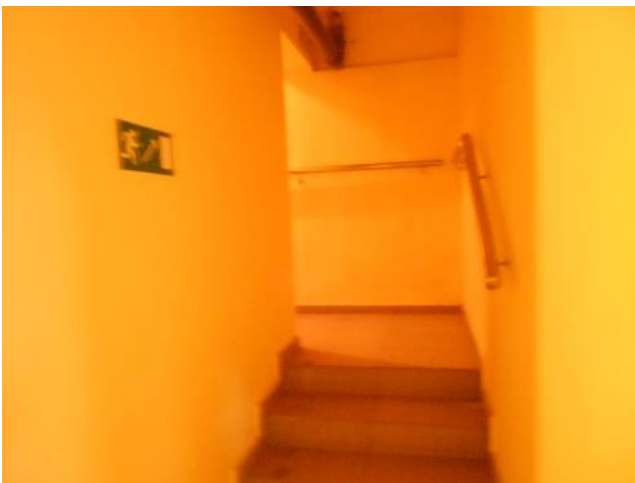
Фотография 128. Внутреннее состояние помещений подземного паркинга, входящих в состав объекта оценки



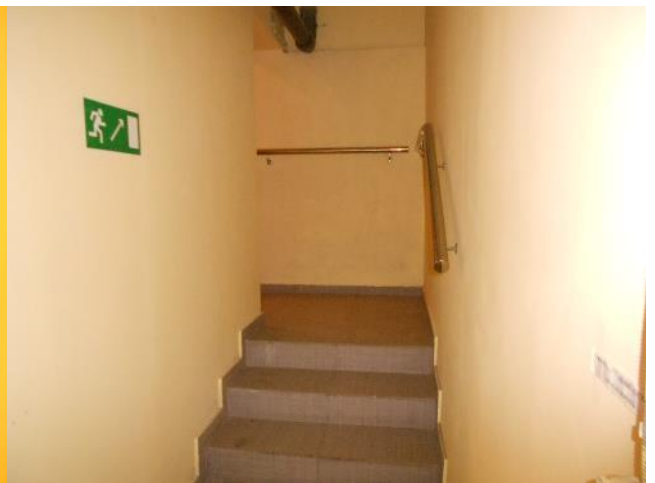
Фотография 129. Внутреннее состояние помещений подземного паркинга, входящих в состав объекта оценки



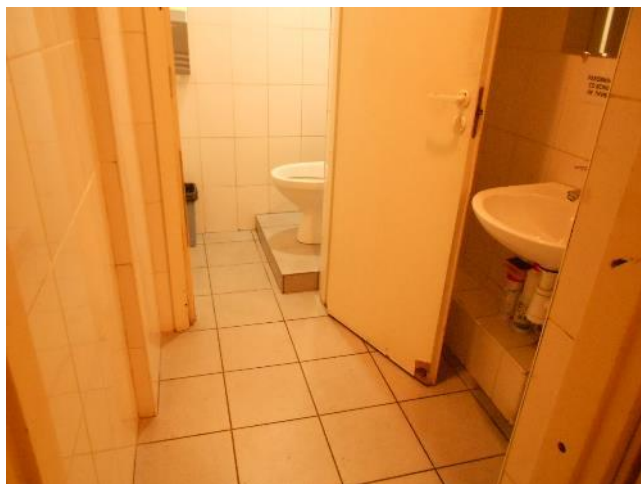
Фотография 130. Внутреннее состояние помещений подземного паркинга, входящих в состав объекта оценки



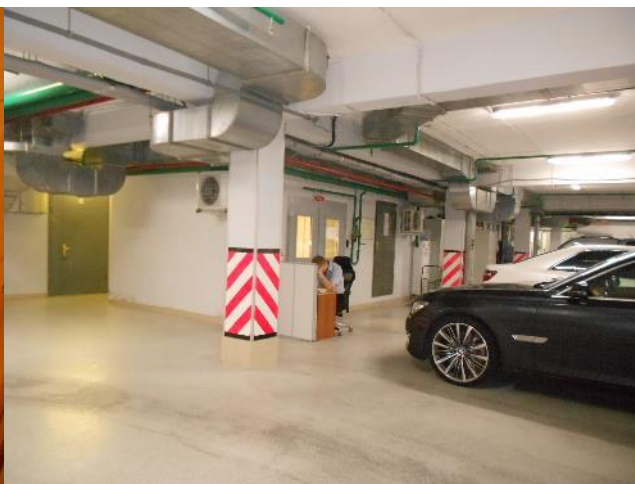
Фотография 131. Внутреннее состояние помещений подземного паркинга, входящих в состав объекта оценки



Фотография 132. Внутреннее состояние помещений подземного паркинга, входящих в состав объекта оценки



Фотография 133. Внутреннее состояние помещений подземного паркинга, входящих в состав объекта оценки



Фотография 134. Внутреннее состояние помещений подземного паркинга, входящих в состав объекта оценки



Фотография 135. Подъездные пути к зданию, в котором расположены помещения, входящие в состав объекта оценки



Фотография 136. Подъездные пути к зданию, в котором расположены помещения, входящие в состав объекта оценки



Фотография 137. Внешний вид здания



Фотография 138. Внешний вид здания



Фотография 139. Внешний вид здания



Фотография 140. Внешний вид здания



Фотография 141. Внешний вид здания



Фотография 142. Внешний вид здания



Фотография 143. Внешний вид здания



Фотография 144. Внешний вид здания



Фотография 145. Внешний вид здания



Фотография 146. Внешний вид здания



Фотография 147. Внешний вид здания



Фотография 148. Внешний вид здания



Фотография 149. Внешний вид здания



Фотография 150. Внешний вид здания



Фотография 151. Внешний вид здания



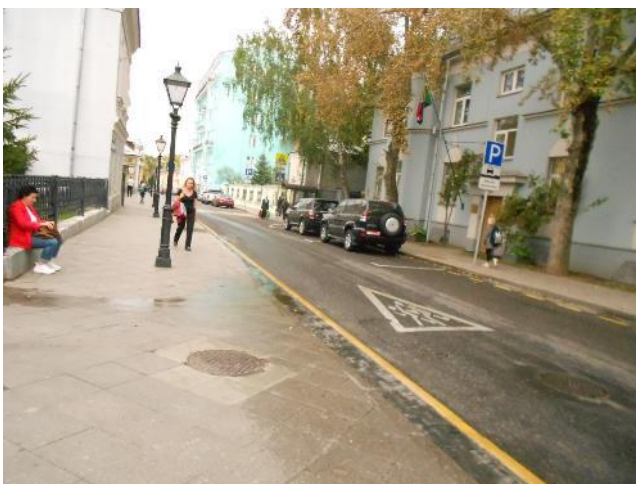
Фотография 152. Внешний вид здания



Фотография 153. Внешний вид здания



Фотография 154. Внешний вид здания



Фотография 155. Внешний вид здания



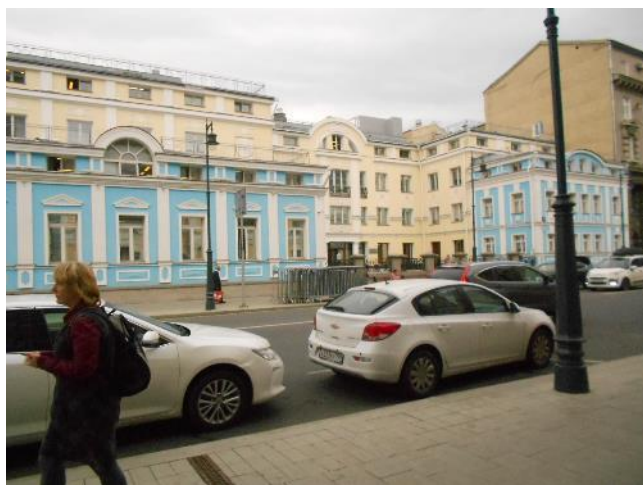
Фотография 156. Внешний вид здания



Фотография 157. Внешний вид здания



Фотография 158. Внешний вид здания



Фотография 159. Внешний вид здания



Фотография 160. Внешний вид здания