

ПРАВОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

об оценке рисков приобретения прав требования

по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома: № 13-ДМДР-13-2-5/06-03-2025/НЖ от 03.04.2025 г., № 13-ДМДР-13-2-6/06-03-2025/НЖ от 03.04.2025 г., № 13-ДМДР-13-2-7/06-03-2025/НЖ от 03.04.2025 г., № 13-ДМДР-13-2-8/06-03-2025/НЖ от 03.04.2025 г., № 13-ДМДР-13-3-9/06-03-2025/НЖ от 03.04.2025 г., № 13-ДМДР-13-3-10/06-03-2025/НЖ от 03.04.2025 г., № 13-ДМДР-13-3-11/06-03-2025/НЖ от 04.04.2025 г., № 13-ДМДР-13-3-12/06-03-2025/НЖ от 04.04.2025 г., № 13-ДМДР-13-4-13/06-03-2025/НЖ от 04.04.2025 г., № 13-ДМДР-13-4-14/06-03-2025/НЖ от 04.04.2025 г., № 13-ДМДР-13-4-15/06-03-2025/НЖ от 04.04.2025 г.

Изучив представленные Вами документы, а также самостоятельно полученные архивные документы Росреестра о регистрационных действиях в отношении Объектов и принимая во внимание устные пояснения ситуации, специалисты сообщают следующее.

Заказчик намеревается приобрести права требования по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома: № 13-ДМДР-13-2-5/06-03-2025/НЖ от 03.04.2025 г., № 13-ДМДР-13-2-6/06-03-2025/НЖ от 03.04.2025 г., № 13-ДМДР-13-2-7/06-03-2025/НЖ от 03.04.2025 г., № 13-ДМДР-13-2-8/06-03-2025/НЖ от 03.04.2025 г., № 13-ДМДР-13-3-9/06-03-2025/НЖ от 03.04.2025 г., № 13-ДМДР-13-3-10/06-03-2025/НЖ от 03.04.2025 г., № 13-ДМДР-13-3-11/06-03-2025/НЖ от 04.04.2025 г., № 13-ДМДР-13-3-12/06-03-2025/НЖ от 04.04.2025 г., № 13-ДМДР-13-4-13/06-03-2025/НЖ от 04.04.2025 г., № 13-ДМДР-13-4-14/06-03-2025/НЖ от 04.04.2025 г., № 13-ДМДР-13-4-15/06-03-2025/НЖ от 04.04.2025 г., заключенным с Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Град Домодедово», с правом на получение после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома – «Группа жилых домов, расположенных в г. Домодедово, с. Домодедово, МО (корпуса 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14), корпус 13 (по генплану)», количество секций – 5, этажностью 18, в том числе количество подземных этажей 1, общей проектной площадью 33 225, 04 кв.м., материал наружных стен – многослойный: монолитный железобетон или кладка из блоков (чистый бетон) минераловатный

утеплитель, вентилируемый фасад с облицовкой из керамогранитных плит, материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетон, класс энергоэффективности – А, класс сейсмостойкости – не устанавливается, строящегося с привлечением средств участников долевого строительства на земельном участке, принадлежащему Застройщику на праве аренды, расположенного по адресу: Московская область, г. Домодедово, с. Домодедово, общей площадью 21 447, 00 кв.м., с кадастровым номером 50:28:0050105:9321, следующих объектов долевого строительства:

– нежилое помещение, строительный номер 5, секция 2, этаж 1, общая проектная площадь 85,77 кв.м. (Объект 1);

– нежилое помещение, строительный номер 6, секция 2, этаж 1, общая проектная площадь 73,1 кв.м. (Объект 2);

– нежилое помещение, строительный номер 7, секция 2, этаж 1, общая проектная площадь 40,6 кв.м. (Объект 3);

– нежилое помещение, строительный номер 8, секция 2, этаж 1, общая проектная площадь 71,32 кв.м. (Объект 4);

– нежилое помещение, строительный номер 9, секция 3, этаж 1, общая проектная площадь 69,62 кв.м. (Объект 5);

– нежилое помещение, строительный номер 10, секция 3, этаж 1, общая проектная площадь 70,85 кв.м. (Объект 6);

– нежилое помещение, строительный номер 11, секция 3, этаж 1, общая проектная площадь 66,08 кв.м. (Объект 7);

– нежилое помещение, строительный номер 12, секция 3, этаж 1, общая проектная площадь 47,28 кв.м. (Объект 8);

– нежилое помещение, строительный номер 13, секция 4, этаж 1, общая проектная площадь 70,92 кв.м. (Объект 9);

– нежилое помещение, строительный номер 14, секция 4, этаж 1, общая проектная площадь 40,6 кв.м. (Объект 10);

– нежилое помещение, строительный номер 15, секция 4, этаж 1, общая проектная площадь 73,1 кв.м. (Объект 11).

Как следует из представленных документов,

Объект 1 принадлежит на праве требования как участнику долевого строительства

многоквартирного дома № 13-ДМДР-13-2-5/06-03-2025/НЖ от 03.04.2025 года, заключенного между гр. _____ и ООО «Специализированный застройщик «Град Домодедово», о чем в Едином государственном реестре недвижимости 09.04.2025 года сделана запись № 50:28:0050105:9321-50/414/2025-338.

Объект 2 принадлежит на праве требования как участнику долевого строительства

на основании Договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 13-ДМДР-13-2-6/06-03-2025/НЖ от 03.04.2025 года, заключенного между _____ и ООО «Специализированный застройщик «Град Домодедово», о чем в Едином государственном реестре недвижимости 09.04.2025 года сделана запись № 50:28:0050105:9321-50/414/2025-341.

Объект 3 принадлежит на праве требования как участнику долевого строительства

на основании Договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 13-ДМДР-13-2-7/06-03-2025/НЖ от 03.04.2025 года, заключенного между _____ и ООО «Специализированный застройщик «Град Домодедово», о чем в Едином государственном реестре недвижимости 09.04.2025 года сделана запись № 50:28:0050105:9321-50/414/2025-349.

Объект 4 принадлежит на праве требования как участнику долевого строительства

на основании Договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 13-ДМДР-13-2-8/06-03-2025/НЖ от 03.04.2025 года, заключенного между гр. _____ и ООО «Специализированный застройщик «Град Домодедово», о чем в Едином государственном реестре недвижимости 09.04.2025 года сделана запись № 50:28:0050105:9321-50/414/2025-350.

Объект 5 принадлежит на праве требования как участнику долевого строительства

на основании Договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 13-ДМДР-13-3-9/06-03-2025/НЖ от 03.04.2025 года, заключенного между гр. _____ и ООО «Специализированный застройщик «Град Домодедово», о чем в Едином государственном реестре недвижимости 09.04.2025 года сделана запись № 50:28:0050105:9321-50/414/2025-351.

Объект 6 принадлежит на праве требования как участнику долевого строительства

на основании Договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 13-ДМДР-13-3-10/06-03-2025/НЖ от 03.04.2025 года, заключенного между гр. _____ и ООО «Специализированный застройщик «Град Домодедово», о чем в Едином государственном реестре недвижимости 09.04.2025 года сделана запись № 50:28:0050105:9321-50/414/2025-347.

Объект 7 принадлежит на праве требования как участнику долевого строительства

на основании Договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 13-ДМДР-13-3-11/06-03-2025/НЖ от 04.04.2025 года, заключенного между гр. _____

и ООО «Специализированный застройщик «Град Домодедово», о чем в Едином государственном реестре недвижимости 09.04.2025 года сделана запись № 50:28:0050105:9321-50/414/2025-342.

Объект 8 принадлежит на праве собственности как участнику долевого строительства

основании Договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 13-ДМДР-13-3-12/06-03-2025/НЖ от 04.04.2025 года, заключенного между гр.

и ООО «Специализированный застройщик «Град Домодедово», о чем в Едином государственном реестре недвижимости 09.04.2025 года сделана запись № 50:28:0050105:9321-50/414/2025-340.

Объект 9 принадлежит на праве собственности как участнику долевого строительства

на

основании Договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 13-ДМДР-13-4-13/06-03-2025/НЖ от 04.04.2025 года, заключенного между гр.

и ООО «Специализированный застройщик «Град Домодедово», о чем в Едином государственном реестре недвижимости 14.04.2025 года сделана запись № 50:28:0050105:9321-50/414/2025-369.

Объект 10 принадлежит на праве собственности как участнику долевого строительства

на

основании Договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 13-ДМДР-13-4-14/06-03-2025/НЖ от 04.04.2025 года, заключенного между гр. РФ

и ООО «Специализированный застройщик «Град Домодедово», о чем в Едином государственном реестре недвижимости 14.04.2025 года сделана запись № 50:28:0050105:9321-50/414/2025-368.

Объект 11 принадлежит на праве собственности как участнику долевого строительства

на основании Договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 13-ДМДР-13-4-15/06-03-2025/НЖ от 04.04.2025 года, заключенного между гр.

и ООО «Специализированный застройщик «Град Домодедово», о чем в Едином государственном реестре недвижимости 14.04.2025 года сделана запись № 50:28:0050105:9321-50/414/2025-367.

Далее при совместном упоминании Объект 1-11 именуется «Объекты».

Ограничение (обременение) права:

- право аренды на основании Договора аренды № МсФ_ю/17388/25, заключенного 26 мая 2025 года между

на стороне Арендодателя и Акционерным обществом «ТАНДЕР на стороне Арендатора (в отношении Объектов 4-11).

Юридическое заключение по предоставленным правоустанавливающим

документам на Объект 1

➤ Представленный для анализа в копии Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 13-ДМДР-13-2-5/06-03-2025/НЖ от 03.04.2025 г. соответствует требованиям законодательства Российской Федерации и содержит следующие положения:

- Стороны: Застройщик – ООО «Специализированный застройщик «Град Домодедово»; Участник долевого строительства – гр. РФ

- Цена договора – 15 867 450 руб., с учетом НДС 20 % - 2 644 575 руб.

- Порядок оплаты:

- 7 937 450 (семь миллионов девятьсот тридцать семь тысяч четыреста пятьдесят) рублей 00 копеек оплачиваются Участником долевого строительства в течение 5 рабочих дней с даты подписания договора за счет собственных средств с использованием покрытого (депонированного) безотзывного аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк (оплата подтверждена справкой о платеже по аккредитиву №253800018001 от 11.04.2025 г.);

- 7 930 000 (семь миллионов девятьсот тридцать тысяч) рублей 00 копеек путем перечисления на счет эскроу, открываемый Участником долевого строительства для расчетов по договору в Публичном акционерном обществе Банк «ВТБ», ИНН 7702070139, после регистрации договора в следующем порядке:

- платеж в размере 800 000 (восемьсот тысяч) рублей 00 копеек Участник долевого строительства оплачивает не позднее «25» июня 2025 г., но не ранее даты государственной регистрации договора;

- платеж в размере 800 000 (восемьсот тысяч) рублей 00 копеек Участник долевого строительства оплачивает не позднее «25» сентября 2025 г., но не ранее даты государственной регистрации договора;

- платеж в размере 6 330 000 (шесть миллионов триста тридцать тысяч) рублей 00 копеек Участник долевого строительства оплачивает не позднее «15» декабря 2025 г., но не ранее даты государственной регистрации договора.

- Срок передачи Объекта 1 – не позднее 30 июня 2026 года.
- Стоимость кв.м. – 185 000 (сто восемьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек, с учетом НДС 20% – 30 833 (тридцать тысяч восемьсот тридцать три) рубля 33 копейки.
- В случае изменения площади Объекта 1 более чем на 1 кв.м. стоимость подлежит изменению пропорционально изменению площади.
- Уступка права требования допускается только с письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

Хронология событий по Объекту 1

Дата События	Событие	Комментарий
03.04.2025 г.	Заключение между ООО «Специализированный Застройщик «Град Домодедово» и гр. РФ Договора участия в долевом строительстве № 13-ДМДР-13-2-5/06-03-2025/НЖ	Номер регистрации: 50:28:0050105:9321-50/414/2025-338 Дата регистрации: 09.04.2025 года

Юридическое заключение по предоставленным правоустанавливающим документам на Объект 2

➤ Представленный для анализа в копии Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 13-ДМДР-13-2-6/06-03-2025/НЖ от 03.04.2025 г. соответствует требованиям законодательства Российской Федерации и содержит следующие положения:

- Стороны: Застройщик – ООО «Специализированный застройщик «Град Домодедово»; Участник долевого строительства – гр. РФ

- Цена договора – 13 523 500 руб., с учетом НДС 20 % - 2 253 916, 67 руб.

- Порядок оплаты:

- 6 763 500 (шесть миллионов семьсот шестьдесят три тысячи пятьсот) рублей 00 копеек оплачиваются Участником долевого строительства в течение 5 рабочих дней с даты подписания договора за счет собственных средств с использованием покрытого

(депонированного) безотзывного аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк (оплата подтверждена справкой о платеже по аккредитиву №253800018003 от 11.04.2025 г.);

- 6 760 000 (шесть миллионов семьсот шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек путем перечисления на счет эскроу, открываемый Участником долевого строительства для расчетов по договору в Публичном акционерном обществе Банк «ВТБ», ИНН 7702070139, после регистрации договора в следующем порядке:

- платеж в размере 680 000 (шестьсот восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек Участник долевого строительства оплачивает не позднее «25» июня 2025 г., но не ранее даты государственной регистрации договора;

- платеж в размере 680 000 (шестьсот восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек Участник долевого строительства оплачивает не позднее «25» сентября 2025 г., но не ранее даты государственной регистрации договора;

- платеж в размере 5 400 000 (пять миллионов четыреста тысяч) рублей 00 копеек Участник долевого строительства оплачивает не позднее «15» декабря 2025 г., но не ранее даты государственной регистрации договора.

- Срок передачи Объекта 2 – не позднее 30 июня 2026 года.
- Стоимость кв.м. – 185 000 (сто восемьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек, с учетом НДС 20% – 30 833 (тридцать тысяч восемьсот тридцать три) рубля 33 копейки.
- В случае изменения площади Объекта 2 более чем на 1 кв.м. стоимость подлежит изменению пропорционально изменению площади.
- Уступка права требования допускается только с письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

Хронология событий по Объекту 2

Дата События	Событие	Комментарий
03.04.2025 г.	Заключение между ООО «Специализированный Застройщик «Град Домодедово» и гр. РФ Договора участия в долевом	Номер регистрации: 50:28:0050105:9321-50/414/2025-341 Дата регистрации: 09.04.2025 года

строительстве № 13-ДМДР-13- 2-6/06-03-2025/НЖ
--

Юридическое заключение по предоставленным правоустанавливающим документам на Объект 3

➤ Представленный для анализа в копии Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 13-ДМДР-13-2-7/06-03-2025/НЖ от 03.04.2025 г. соответствует требованиям законодательства Российской Федерации и содержит следующие положения:

- Стороны: Застройщик – ООО «Специализированный застройщик «Град Домодедово»; Участник долевого строительства – гр. РФ

- Цена договора – 7 511 000 руб., с учетом НДС 20 % - 1 251 833, 33 руб.

- Порядок оплаты:

- 3 761 000 (три миллиона семьсот шестьдесят одна тысяча) рублей 00 копеек оплачиваются Участником долевого строительства в течение 5 рабочих дней с даты подписания договора за счет собственных средств с использованием покрытого (депонированного) безотзывного аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк (оплата подтверждена справкой о платеже по аккредитиву №253800018002 от 11.04.2025 г.);

- 3 750 000 (три миллиона семьсот пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек путем перечисления на счет эскроу, открываемый Участником долевого строительства для расчетов по договору в Публичном акционерном обществе Банк «ВТБ», ИНН 7702070139, после регистрации договора в следующем порядке:

- платеж в размере 380 000 (триста восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек Участник долевого строительства оплачивает не позднее «25» июня 2025 г., но не ранее даты государственной регистрации договора;

- платеж в размере 380 000 (триста восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек Участник долевого строительства оплачивает не позднее «25» сентября 2025 г., но не ранее даты государственной регистрации договора;

- платеж в размере 2 990 000 (два миллиона девятьсот девяносто тысяч) рублей 00 копеек Участник долевого строительства оплачивает не позднее «15» декабря 2025 г., но не ранее даты государственной регистрации договора.

➤ Срок передачи Объекта 3 – не позднее 30 июня 2026 года.

- Стоимость кв.м. – 185 000 (сто восемьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек, с учетом НДС 20% – 30 833 (тридцать тысяч восемьсот тридцать три) рубля 33 копейки.
- В случае изменения площади Объекта 3 более чем на 1 кв.м. стоимость подлежит изменению пропорционально изменению площади.
- Уступка права требования допускается только с письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

Хронология событий по Объекту 3

Дата События	Событие	Комментарий
03.04.2025 г.	Заключение между ООО «Специализированный Застройщик «Град Домодедово» и гр. РФ Договора участия в долевом строительстве № 13-ДМДР-13-2-7/06-03-2025/НЖ	Номер регистрации: 50:28:0050105:9321-50/414/2025-349 Дата регистрации: 09.04.2025 года

Юридическое заключение по предоставленным правоустанавливающим документам на Объект 4

➤ Представленный для анализа в копии Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 13-ДМДР-13-2-8/06-03-2025/НЖ от 03.04.2025 г. соответствует требованиям законодательства Российской Федерации и содержит следующие положения:

- Стороны: Застройщик – ООО «Специализированный застройщик «Град Домодедово»; Участник долевого строительства – гр. РФ
- Цена договора – 13 194 200 руб., с учетом НДС 20 % - 2 199 033, 33 руб.
- Порядок оплаты:
 - 6 604 200 (шесть миллионов шестьсот четыре тысячи двести) рублей 00 копеек оплачиваются Участником долевого строительства в течение 5 рабочих дней с даты подписания договора за счет собственных средств с использованием покрытого

(депонированного) безотзывного аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк (оплата подтверждена справкой о платеже по аккредитиву №253800017997 от 11.04.2025 г.);

- 6 590 000 (шесть миллионов пятьсот девяносто тысяч) рублей 00 копеек путем перечисления на счет эскроу, открываемый Участником долевого строительства для расчетов по договору в Публичном акционерном обществе Банк «ВТБ», ИНН 7702070139, после регистрации договора в следующем порядке:

- платеж в размере 660 000 (шестьсот шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек Участник долевого строительства оплачивает не позднее «25» июня 2025 г., но не ранее даты государственной регистрации договора;

- платеж в размере 660 000 (шестьсот шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек Участник долевого строительства оплачивает не позднее «25» сентября 2025 г., но не ранее даты государственной регистрации договора;

- платеж в размере 5 270 000 (пять миллионов дести семьдесят тысяч) рублей 00 копеек Участник долевого строительства оплачивает не позднее «15» декабря 2025 г., но не ранее даты государственной регистрации договора.

- Срок передачи Объекта 4 – не позднее 30 июня 2026 года.
- Стоимость кв.м. – 185 000 (сто восемьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек, с учетом НДС 20% – 30 833 (тридцать тысяч восемьсот тридцать три) рубля 33 копейки.
- В случае изменения площади Объекта 4 более чем на 1 кв.м. стоимость подлежит изменению пропорционально изменению площади.
- Уступка права требования допускается только с письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

Хронология событий по Объекту 4

Дата События	Событие	Комментарий
03.04.2025 г.	Заключение между ООО «Специализированный Застройщик «Град Домодедово» и гр. РФ Договора участия в долевом	Номер регистрации: 50:28:0050105:9321-50/414/2025-350 Дата регистрации: 09.04.2025 года

	строительстве № 13-ДМДР-13-2-8/06-03-2025/НЖ	
26.05.2025 г.	Заключение между и АО «ТАНДЕР» Договора аренды № МсФ_ю/17388/2025	

Юридическое заключение по предоставленным правоустанавливающим документам на Объект 5

➤ Представленный для анализа в копии Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 13-ДМДР-13-3-9/06-03-2025/НЖ от 03.04.2025 г. соответствует требованиям законодательства Российской Федерации и содержит следующие положения:

- Стороны: Застройщик – ООО «Специализированный застройщик «Град Домодедово»; Участник долевого строительства – гр. РФ

- Цена договора – 12 879 700 руб., с учетом НДС 20 % - 2 146 616, 67 руб.

- Порядок оплаты:

- 6 449 700 (шесть миллионов четыреста сорок девять тысяч семьсот) рублей 00 копеек оплачиваются Участником долевого строительства в течение 5 рабочих дней с даты подписания договора за счет собственных средств с использованием покрытого (депонированного) безотзывного аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк (оплата подтверждена справкой о платеже по аккредитиву №253800018115 от 11.04.2025 г.);

- 6 430 000 (шесть миллионов четыреста тридцать тысяч) рублей 00 копеек путем перечисления на счет эскроу, открываемый Участником долевого строительства для расчетов по договору в Публичном акционерном обществе Банк «ВТБ», ИНН 7702070139, после регистрации договора в следующем порядке:

- платеж в размере 650 000 (шестьсот пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек Участник долевого строительства оплачивает не позднее «25» июня 2025 г., но не ранее даты государственной регистрации договора;

- платеж в размере 650 000 (шестьсот пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек Участник долевого строительства оплачивает не позднее «25» сентября 2025 г., но не ранее даты государственной регистрации договора;

- платеж в размере 5 130 000 (пять миллионов сто тридцать тысяч) рублей 00 копеек
Участник долевого строительства оплачивает не позднее «15» декабря 2025 г., но не ранее даты государственной регистрации договора.

- Срок передачи Объекта 5 – не позднее 30 июня 2026 года.
- Стоимость кв.м. – 185 000 (сто восемьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек, с учетом НДС 20% – 30 833 (тридцать тысяч восемьсот тридцать три) рубля 33 копейки.
- В случае изменения площади Объекта 5 более чем на 1 кв.м. стоимость подлежит изменению пропорционально изменению площади.
- Уступка права требования допускается только с письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

Хронология событий по Объекту 5

Дата События	Событие	Комментарий
03.04.2025 г.	Заключение между ООО «Специализированный Застройщик «Град Домодедово» и гр. РФ Договора участия в долевом строительстве № 13-ДМДР-13-3-9/06-03-2025/НЖ	Номер регистрации: 50:28:0050105:9321-50/414/2025-351 Дата регистрации: 09.04.2025 года
26.05.2025 г.	Заключение между и АО «ТАНДЕР» Договора аренды № МсФ_ю/17388/2025	

Юридическое заключение по предоставленным правоустанавливающим документам на Объект 6

- Представленный для анализа в копии Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 13-ДМДР-13-3-10/06-03-2025/НЖ от 03.04.2025 г.

соответствует требованиям законодательства Российской Федерации и содержит следующие положения:

- Стороны: Застройщик – ООО «Специализированный застройщик «Град Домодедово»; Участник долевого строительства – гр. РФ

- Цена договора – 13 107 250 руб., с учетом НДС 20 % - 2 184 541, 67 руб.

- Порядок оплаты:

- 6 557 250 (шесть миллионов пятьсот пятьдесят семь тысяч двести пятьдесят) рублей 00 копеек оплачиваются Участником долевого строительства в течение 5 рабочих дней с даты подписания договора за счет собственных средств с использованием покрытого (депонированного) безотзывного аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк (оплата подтверждена справкой о платеже по аккредитиву №253800018094 от 11.04.2025 г.);

- 6 550 000 (шесть миллионов пятьсот пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек путем перечисления на счет эскроу, открываемый Участником долевого строительства для расчетов по договору в Публичном акционерном обществе Банк «ВТБ», ИНН 7702070139, после регистрации договора в следующем порядке:

- платеж в размере 660 000 (шестьсот шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек Участник долевого строительства оплачивает не позднее «25» июня 2025 г., но не ранее даты государственной регистрации договора;

- платеж в размере 660 000 (шестьсот шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек Участник долевого строительства оплачивает не позднее «25» сентября 2025 г., но не ранее даты государственной регистрации договора;

- платеж в размере 5 230 000 (пять миллионов двести тридцать тысяч) рублей 00 копеек Участник долевого строительства оплачивает не позднее «15» декабря 2025 г., но не ранее даты государственной регистрации договора.

➤ Срок передачи Объекта 6 – не позднее 30 июня 2026 года.

➤ Стоимость кв.м. – 185 000 (сто восемьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек, с учетом НДС 20% – 30 833 (тридцать тысяч восемьсот тридцать три) рубля 33 копейки.

➤ В случае изменения площади Объекта 6 более чем на 1 кв.м. стоимость подлежит изменению пропорционально изменению площади.

➤ Уступка права требования допускается только с письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

Хронология событий по Объекту 6

Дата События	Событие	Комментарий
03.04.2025 г.	Заключение между ООО «Специализированный Застройщик «Град Домодедово» и гр. РФ Договора участия в долевом строительстве № 13-ДМДР-13-3-10/06-03-2025/НЖ	Номер регистрации: 50:28:0050105:9321-50/414/2025-347 Дата регистрации: 09.04.2025 года
26.05.2025 г.	Заклучение между и АО «ТАНДЕР» Договора аренды № МсФ_ю/17388/2025	

Юридическое заключение по предоставленным правоустанавливающим документам на Объект 7

➤ Представленный для анализа в копии Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 13-ДМДР-13-3-11/06-03-2025/НЖ от 04.04.2025 г. соответствует требованиям законодательства Российской Федерации и содержит следующие положения:

- Стороны: Застройщик – ООО «Специализированный застройщик «Град Домодедово»; Участник долевого строительства – гр. РФ

- Цена договора – 12 224 800 руб., с учетом НДС 20 % - 2 037 466, 67 руб.

- Порядок оплаты:

- 6 114 800 (шесть миллионов сто сорок четыре тысячи восемьсот) рублей 00 копеек оплачиваются Участником долевого строительства в течение 5 рабочих дней с даты подписания договора за счет собственных средств с использованием покрытого (депонированного) безотзывного аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк (оплата подтверждена заявлением плательщика на открытие аккредитива №253800018334 от 07.04.2025 г.);

- 6 110 000 (шесть миллионов сто десять тысяч) рублей 00 копеек путем перечисления на счет эскроу, открываемый Участником долевого строительства для расчетов по договору в Публичном акционерном обществе Банк «ВТБ», ИНН 7702070139, после регистрации договора в следующем порядке:

- платеж в размере 620 000 (шестьсот двадцать тысяч) рублей 00 копеек Участник долевого строительства оплачивает не позднее «25» июня 2025 г., но не ранее даты государственной регистрации договора;

- платеж в размере 620 000 (шестьсот двадцать тысяч) рублей 00 копеек Участник долевого строительства оплачивает не позднее «25» сентября 2025 г., но не ранее даты государственной регистрации договора;

- платеж в размере 4 870 000 (четыре миллиона восемьсот семьдесят тысяч) рублей 00 копеек Участник долевого строительства оплачивает не позднее «15» декабря 2025 г., но не ранее даты государственной регистрации договора.

➤ Срок передачи Объекта 7 – не позднее 30 июня 2026 года.

➤ Стоимость кв.м. – 185 000 (сто восемьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек, с учетом НДС 20% – 30 833 (тридцать тысяч восемьсот тридцать три) рубля 33 копейки.

➤ В случае изменения площади Объекта 7 более чем на 1 кв.м. стоимость подлежит изменению пропорционально изменению площади.

➤ Уступка права требования допускается только с письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

Хронология событий по Объекту 7

Дата События	Событие	Комментарий
04.04.2025 г.	Заключение между ООО «Специализированный Застройщик «Град Домодедово» и гр. РФ Договора участия в долевом строительстве № 13-ДМДР-13-3-11/06-03-2025/НЖ	Номер регистрации: 50:28:0050105:9321-50/414/2025-342 Дата регистрации: 09.04.2025 года

26.05.2025 г.	Заключение между и АО «ТАНДЕР» Договора аренды № МсФ_ю/17388/2025	
---------------	--	--

Юридическое заключение по предоставленным правоустанавливающим документам на Объект 8

➤ Представленный для анализа в копии Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 13-ДМДР-13-3-12/06-03-2025/НЖ от 04.04.2025 г. соответствует требованиям законодательства Российской Федерации и содержит следующие положения:

- Стороны: Застройщик – ООО «Специализированный застройщик «Град Домодедово»; Участник долевого строительства – гр. РФ

- Цена договора – 8 746 800 руб., с учетом НДС 20 % - 1 457 800 руб.

- Порядок оплаты:

- 4 376 800 (четыре миллиона триста семьдесят шесть тысяч восемьсот) рублей 00 копеек оплачиваются Участником долевого строительства в течение 5 рабочих дней с даты подписания договора за счет собственных средств с использованием покрытого (депонированного) безотзывного аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк (оплата подтверждена заявлением плательщика на открытие аккредитива №253800018324 от 07.04.2025 г.);

- 4 370 000 (четыре миллиона триста семьдесят тысяч) рублей 00 копеек путем перечисления на счет эскроу, открываемый Участником долевого строительства для расчетов по договору в Публичном акционерном обществе Банк «ВТБ», ИНН 7702070139, после регистрации договора в следующем порядке:

- платеж в размере 440 000 (четыреста сорок тысяч) рублей 00 копеек Участник долевого строительства оплачивает не позднее «25» июня 2025 г., но не ранее даты государственной регистрации договора;

- платеж в размере 440 000 (четыреста сорок тысяч) рублей 00 копеек Участник долевого строительства оплачивает не позднее «25» сентября 2025 г., но не ранее даты государственной регистрации договора;

- платеж в размере 3 490 000 (три миллиона четыреста девяносто тысяч) рублей 00 копеек Участник долевого строительства оплачивает не позднее «15» декабря 2025 г., но не ранее даты государственной регистрации договора.

- Срок передачи Объекта 8 – не позднее 30 июня 2026 года.
- Стоимость кв.м. – 185 000 (сто восемьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек, с учетом НДС 20% – 30 833 (тридцать тысяч восемьсот тридцать три) рубля 33 копейки.
- В случае изменения площади Объекта 8 более чем на 1 кв.м. стоимость подлежит изменению пропорционально изменению площади.
- Уступка права требования допускается только с письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

Хронология событий по Объекту 8

Дата События	Событие	Комментарий
04.04.2025 г.	Заключение между ООО «Специализированный Застройщик «Град Домодедово» и гр. РФ Договора участия в долевом строительстве № 13-ДМДР-13-3-12/06-03-2025/НЖ	Номер регистрации: 50:28:0050105:9321-50/414/2025-340 Дата регистрации: 09.04.2025 года
26.05.2025 г.	Заключение между и АО «ТАНДЕР» Договора аренды № МсФ_ю/17388/2025	

Юридическое заключение по предоставленным правоустанавливающим документам на Объект 9

- Представленный для анализа в копии Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 13-ДМДР-13-4-13/06-03-2025/НЖ от 04.04.2025 г.

соответствует требованиям законодательства Российской Федерации и содержит следующие положения:

- Стороны: Застройщик – ООО «Специализированный застройщик «Град Домодедово»; Участник долевого строительства – гр. РФ

- Цена договора – 13 120 200 руб., с учетом НДС 20 % - 2 186 700 руб.

- Порядок оплаты:

- 6 560 200 (шесть миллионов пятьсот шестьдесят тысяч двести) рублей 00 копеек оплачиваются Участником долевого строительства в течение 5 рабочих дней с даты подписания договора за счет собственных средств с использованием покрытого (депонированного) безотзывного аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк (оплата подтверждена справкой о платеже по аккредитиву №253800019141 от 15.04.2025 г.);

- 6 560 000 (шесть миллионов пятьсот шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек путем перечисления на счет эскроу, открываемый Участником долевого строительства для расчетов по договору в Публичном акционерном обществе Банк «ВТБ», ИНН 7702070139, после регистрации договора в следующем порядке:

- платеж в размере 660 000 (шестьсот шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек Участник долевого строительства оплачивает не позднее «25» июня 2025 г., но не ранее даты государственной регистрации договора;

- платеж в размере 660 000 (шестьсот шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек Участник долевого строительства оплачивает не позднее «25» сентября 2025 г., но не ранее даты государственной регистрации договора;

- платеж в размере 5 240 000 (пять миллионов двести сорок тысяч) рублей 00 копеек Участник долевого строительства оплачивает не позднее «15» декабря 2025 г., но не ранее даты государственной регистрации договора.

➤ Срок передачи Объекта 9 – не позднее 30 июня 2026 года.

➤ Стоимость кв.м. – 185 000 (сто восемьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек, с учетом НДС 20% – 30 833 (тридцать тысяч восемьсот тридцать три) рубля 33 копейки.

➤ В случае изменения площади Объекта 9 более чем на 1 кв.м. стоимость подлежит изменению пропорционально изменению площади.

➤ Уступка права требования допускается только с письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

Хронология событий по Объекту 9

Дата События	Событие	Комментарий
04.04.2025 г.	Заклучение между ООО «Специализированный Застройщик «Град Домодедово» и гр. РФ Договора участия в долевом строительстве № 13-ДМДР-13-4-13/06-03-2025/НЖ	Номер регистрации: 50:28:0050105:9321-50/414/2025-369 Дата регистрации: 14.04.2025 года
26.05.2025 г.	Заклучение между и АО «ТАНДЕР» Договора аренды № МсФ_ю/17388/2025	

Юридическое заключение по предоставленным правоустанавливающим документам на Объект 10

➤ Представленный для анализа в копии Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 13-ДМДР-13-4-14/06-03-2025/НЖ от 04.04.2025 г. соответствует требованиям законодательства Российской Федерации и содержит следующие положения:

- Стороны: Застройщик – ООО «Специализированный застройщик «Град Домодедово»; Участник долевого строительства – гр. РФ

- Цена договора – 7 511 000 руб., с учетом НДС 20 % - 1 251 833, 33 руб.

- Порядок оплаты:

- 3 761 000 (три миллиона семьсот шестьдесят одна тысяча) рублей 00 копеек оплачиваются Участником долевого строительства в течение 5 рабочих дней с даты подписания договора за счет собственных средств с использованием покрытого (депонированного) безотзывного аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк (оплата подтверждена справкой о платеже по аккредитиву №253800019140 от 15.04.2025 г.);

- 3 750 000 (три миллиона семьсот пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек путем перечисления на счет эскроу, открываемый Участником долевого строительства для

расчетов по договору в Публичном акционерном обществе Банк «ВТБ», ИНН 7702070139, после регистрации договора в следующем порядке:

- платеж в размере 380 000 (триста восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек Участник долевого строительства оплачивает не позднее «25» июня 2025 г., но не ранее даты государственной регистрации договора;

- платеж в размере 380 000 (триста восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек Участник долевого строительства оплачивает не позднее «25» сентября 2025 г., но не ранее даты государственной регистрации договора;

- платеж в размере 2 990 000 (два миллиона девятьсот девяносто тысяч) рублей 00 копеек Участник долевого строительства оплачивает не позднее «15» декабря 2025 г., но не ранее даты государственной регистрации договора.

- Срок передачи Объекта 10 – не позднее 30 июня 2026 года.
- Стоимость кв.м. – 185 000 (сто восемьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек, с учетом НДС 20% – 30 833 (тридцать тысяч восемьсот тридцать три) рубля 33 копейки.
- В случае изменения площади Объекта 10 более чем на 1 кв.м. стоимость подлежит изменению пропорционально изменению площади.
- Уступка права требования допускается только с письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

Хронология событий по Объекту 10

Дата События	Событие	Комментарий
04.04.2025 г.	Заключение между ООО «Специализированный Застройщик «Град Домодедово» и гр. РФ Договора участия в долевом строительстве № 13-ДМДР-13-4-14/06-03-2025/НЖ	Номер регистрации: 50:28:0050105:9321-50/414/2025-368 Дата регистрации: 14.04.2025 года
26.05.2025 г.	Заключение между	

	и АО «ТАНДЕР» Договора аренды № МсФ_ю/17388/2025	
--	--	--

Юридическое заключение по предоставленным правоустанавливающим документам на Объект 11

➤ Представленный для анализа в копии Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 13-ДМДР-13-4-15/06-03-2025/НЖ от 04.04.2025 г. соответствует требованиям законодательства Российской Федерации и содержит следующие положения:

- Стороны: Застройщик – ООО «Специализированный застройщик «Град Домодедово»; Участник долевого строительства – гр. РФ

- Цена договора – 13 523 500 руб., с учетом НДС 20 % - 2 253 916, 67 руб.

- Порядок оплаты:

- 6 763 500 (шесть миллионов семьсот шестьдесят три тысячи пятьсот) рублей 00 копеек оплачиваются Участником долевого строительства в течение 5 рабочих дней с даты подписания договора за счет собственных средств с использованием покрытого (депонированного) безотзывного аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк оплата подтверждена заявлением плательщика на открытие аккредитива №253800019259 от 11.04.2025 г.);

- 6 760 000 (шесть миллионов семьсот шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек путем перечисления на счет эскроу, открываемый Участником долевого строительства для расчетов по договору в Публичном акционерном обществе Банк «ВТБ», ИНН 7702070139, после регистрации договора в следующем порядке:

- платеж в размере 680 000 (шестьсот восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек Участник долевого строительства оплачивает не позднее «25» июня 2025 г., но не ранее даты государственной регистрации договора;

- платеж в размере 680 000 (шестьсот восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек Участник долевого строительства оплачивает не позднее «25» сентября 2025 г., но не ранее даты государственной регистрации договора;

- платеж в размере 5 400 000 (пять миллионов четыреста тысяч) рублей 00 копеек Участник долевого строительства оплачивает не позднее «15» декабря 2025 г., но не ранее даты государственной регистрации договора.

➤ Срок передачи Объекта 11 – не позднее 30 июня 2026 года.

- Стоимость кв.м. – 185 000 (сто восемьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек, с учетом НДС 20% – 30 833 (тридцать тысяч восемьсот тридцать три) рубля 33 копейки.
- В случае изменения площади Объекта 11 более чем на 1 кв.м. стоимость подлежит изменению пропорционально изменению площади.
- Уступка права требования допускается только с письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

Хронология событий по Объекту 11

Дата События	Событие	Комментарий
04.04.2025 г.	Заключение между ООО «Специализированный Застройщик «Град Домодедово» и гр. РФ Договора участия в долевом строительстве № 13-ДМДР-13-4-15/06-03-2025/НЖ	Номер регистрации: 50:28:0050105:9321-50/414/2025-367 Дата регистрации: 14.04.2025 года
26.05.2025 г.	Заключение между и АО «ТАНДЕР» Договора аренды № МсФ_ю/17388/2025	

Анализ основных условий Договора аренды

№ МсФ_ю/17388/2025 от 26.05.2025 г.

Договор аренды № МсФ_ю/17388/2025 от 26.05.2025 г. (далее по тексту – Договор) был предоставлен в копии и содержит следующие положения:

- Срок аренды – по 30.09.2036 года включительно.
- Срок передачи Объект Арендатору – не позднее 30.09.2026 года.

- Обязанность Арендатора принять Объект по Акту приема-передачи наступает при условии выполнения Арендодателем следующих обязанностей:

1) в срок до «30» сентября 2026 года обеспечить Объект электрической мощностью не менее 15 кВт;

2) в срок до «30» сентября 2026 года предоставить Арендатору места под:

размещение холодильного оборудования/конденсаторов;

рекламные вывески на основном фасаде Объекта;

размещение контейнера для строительного мусора с возможностью подъезда грузового транспорта;

установку вентиляционных систем.

3) получить у застройщика и предоставить Арендатору разрешение на ввод Объекта/Здания в эксплуатацию, технический план Объекта на бумажном носителе, оригинал выписки ЕГРН на Объект, подтверждающий государственную регистрацию права собственности Арендодателя на Объект.

- Договором предусмотрена обязанность Сторон в течение 14 рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи подготовить полный пакет документов, необходимых для государственной регистрации Договора. Обязанность по регистрации Договора лежит на Арендаторе. При этом Стороны пришли к соглашению, что площадь и технические характеристики Объекта будут уточнены по результатам кадастрового учета Объекта в Акте приема-передачи и в дополнительном соглашении к Договору.

- В случае передачи Объекта/Земельного участка/Объекта незавершенного строительства в залог Арендодатель обязан в письменной форме предупредить залогодержателя о том, что в отношении Объекта заключен Договор. При необходимости получения согласия залогодержателя на совершение юридически значимых действий в отношении Объекта Арендодатель обязуется получить и предоставить в письменной форме такое согласие. В случае несоблюдения Арендодателем данного условия, а также обязанности по информированию Арендатора об отчуждении Объекта, об изменении реквизитов, системы налогообложения Арендодателя Арендатор вправе потребовать выплаты неустойки в размере 0,1 % от месячного размера арендной платы за каждый день просрочки выполнения каждой из указанных обязанностей.

- В случае нарушения срока передачи Объекта Арендодатель уплачивает Арендатору неустойку в размере 1000 рублей за каждый день просрочки. При этом Арендодатель не несет ответственности за нарушение сроков передачи Объекта по причине переноса срока сдачи Объекта в эксплуатацию застройщиком.

- Арендная плата состоит из постоянной части, переменной части и платы с торгового оборота и начисляется с даты, следующей за датой подписания Сторонами Акта приема-передачи.

- Постоянная часть арендной платы составляет (НДС не облагается):

С 1 по 4 месяцы аренды – 510 000 рублей в месяц;

С 5 по 8 месяцы аренды – 828 750 рублей в месяц;

С 9 по 12 месяцы аренды – 1 020 000 рублей в месяц;

С 13 месяца аренды – 1 275 000 рублей в месяц.

- Постоянная часть арендной платы включает в себя в том числе плату за размещение Арендатором вывесок, рекламных и информационных материалов, пользование земельным участком и местами общего пользования, пользование энергопринимающими устройствами и теплопотребляющими установками.

- Изменение Постоянной части арендной платы допускается по соглашению Сторон, но не более чем на 4 % и не ранее чем по истечении 12 месяцев с даты подписания Акта приема-передачи, путем подписания дополнительного соглашения к Договору.

- Переменная часть арендной платы эквивалентна стоимости потребленных Арендатором электроэнергии, воды, водоотведения, тепла, плате за негативное воздействие на централизованную систему водоотведения. Начисляется с даты, следующей за датой подписания Акта приема-передачи Объекта.

- Плата с торгового оборота определяется как разница между суммой, эквивалентной 5 % от объема торгового оборота за отчетный период и Постоянной частью арендной платы равной 1 275 000 (НДС не облагается) за отчетный период.

- В случае если Арендодатель станет плательщиком НДС, размер арендной платы не подлежит увеличению на сумму НДС и считается установленным включая НДС.

- Арендная плата (постоянная часть и плата с торгового оборота) уменьшается на 20 % в любом из следующих случаев:

1) приостановление/отказ/оставление без рассмотрения государственной регистрации Договора;

2) если Договор не будет зарегистрирован в течение 3 месяцев с даты подписания Акта приема-передачи по причинам, за которые отвечает Арендодатель;

3) если Объект/Здание/Земельный участок не соответствует Схеме посадки Объекта/Здания на Земельном участке (Приложение № 1.1 к Договору) или Арендатору не обеспечено беспрепятственное пользование Объектом, местами общего пользования, зоной разгрузки/погрузки, подъездными путями к Объекту, автопарковке, входной группой в соответствии с Приложением № 1.1 к Договору;

4) Арендатору лицензирующим органом отказано в выдаче лицензии; действие лицензии приостановлено, прекращено, лицензия аннулирована; необходимость переоформления лицензии в связи с несоответствием Объекта требованиям законодательства; невозможность получение лицензии в связи с невыполнением Арендодателем обязанностей по предоставлению технической документации, легализации перепланировки/реконструкции;

5) несоответствие адреса Объекта данным ФИАС.

Изменение размера арендной платы в указанных случаях не требует подписания Сторонами дополнительного соглашения и производится на основании направленного Арендатором уведомления.

- Технические требования к Объекту:

Величина выделенной мощности: 100 кВт;

Водоснабжение: 2 м³ в сутки;

Канализация хозяйственная: 2 м³ в сутки;

Отопление: не менее 18°C, тепловая нагрузка не менее 0,05 Гкал в час.

- Арендодатель обязан:

предоставить площадку для вывоза ТКО, в случае невозможности предоставления площадки дает согласие для предоставления Арендатору места под размещение площадки ТКО и выдает доверенность на согласование места с соответствующими органами;

предоставить Арендатору копии договоров по коммунальным услугам, акты осуществления технического присоединения, заключать и своевременно пролонгировать договоры энергоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, сезонного отопления;

по сетям всех инженерных коммуникаций оформить с Арендатором на срок аренды акты разграничения эксплуатационной ответственности;

производить капитальный ремонт крыльца, козырька основного и эвакуационных выходов, пандуса, входящих в границы аренды;

производить капитальный и текущий ремонт элементов, не входящих в границы аренды, а также смонтированных им систем и средств противопожарной защиты;

уведомить Арендатора об изменении своих реквизитов, переходе права собственности на Объект с приложением подтверждающих указанные обстоятельства документов;

предоставлять Арендатору акт сверки взаимных расчетов ежегодно (не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным периодом)/ за месяц до прекращения и на дату прекращения Договора/ в трехдневный срок по требованию Арендатора.

- Условия расторжения Договора:

А) Арендодатель вправе расторгнуть договор в случае невнесения Арендатором Постоянной части арендной платы более двух раз подряд и непогашения указанной задолженности в течение 30 дней с даты получения Арендатором письменной претензии. Договор считается расторгнутым по истечении 60 дней с даты получения Арендатором уведомления.

Б) Арендатор вправе немотивированно отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке с предварительным уведомлением Арендодателя за 60 календарных дней, а также в любом из следующих случаев:

если Арендатору лицензирующим органом отказано в выдаче лицензии на а) розничную продажу алкогольной и спиртосодержащей продукции б) осуществление фармацевтической деятельности, действие лицензии приостановлено, прекращено, лицензия аннулирована, возникнет необходимость ее переоформления лицензии в связи с несоответствием Объекта требованиям законодательства по причинам, за которые Арендатор не отвечает;

Арендодатель препятствует в пользовании Объектом не менее 3 календарных дней подряд;

Объект имеет препятствующие пользованию недостатки, которые не были оговорены Арендодателем и не могли быть обнаружены при передаче Объекта;

нарушение Арендодателем условий, предусмотренных Приложением 1.1 и 2.1 к Договору.

Специалисты также обращают внимание на следующие условия Договора:

- За нарушение Арендодателем обязательств по обеспечению Объекта коммунальными услугами, ограничение или приостановление пользования Арендатором указанными услугами, Арендодатель выплачивает неустойку в размере 0,5 % от общей суммы ежемесячной арендной платы за каждый день до момента исполнения обязательств Арендодателем.

- Договором предусмотрена обязанность Арендодателя уплатить неустойку в размере трехкратной Постоянной части арендной платы, в случае если Объект не будет передан Арендатору по причине предоставления его в собственность/владение/пользование третьим лицам.

- В случае необеспечения Объекта коммунальными услугами более 6 часов в течение суток, Арендатор вправе не выплачивать арендную плату за период отсутствия обеспечения Объекта коммунальными услугами, если указанные обстоятельства произошли в границах зоны эксплуатационной ответственности Арендодателя.

Заключение

1. **Объект 1** принадлежит на праве требования как участнику долевого строительства гражданину Российской Федерации

на основании Договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 13-ДМДР-13-2-5/06-03-2025/НЖ от 03.04.2025 года, заключенного между гр. _____ и ООО «Специализированный застройщик «Град Домодедово», о чем в Едином государственном реестре недвижимости 09.04.2025 года сделана запись № 50:28:0050105:9321-50/414/2025-338.

2. **Объект 2** принадлежит на праве требования как участнику долевого строительства гражданину Российской Федерации

на основании Договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 13-ДМДР-13-2-6/06-03-2025/НЖ от 03.04.2025 года, заключенного между гр. _____ и ООО «Специализированный застройщик «Град Домодедово», о чем в Едином государственном реестре недвижимости 09.04.2025 года сделана запись № 50:28:0050105:9321-50/414/2025-341.

3. **Объект 3** принадлежит на праве требования как участнику долевого строительства гражданину Российской Федерации

на основании Договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 13-ДМДР-13-2-7/06-03-2025/НЖ от 03.04.2025 года, заключенного между гр. РФ _____ и ООО «Специализированный застройщик «Град Домодедово», о чем в Едином государственном реестре недвижимости 09.04.2025 года сделана запись № 50:28:0050105:9321-50/414/2025-349.

4. **Объект 4** принадлежит на праве требования как участнику долевого строительства гражданину Российской Федерации

на основании Договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 13-ДМДР-13-2-8/06-03-2025/НЖ от 03.04.2025 года, заключенного между гр. _____ и ООО «Специализированный застройщик «Град Домодедово», о чем в Едином государственном реестре недвижимости 09.04.2025 года сделана запись № 50:28:0050105:9321-50/414/2025-350.

5. **Объект 5** принадлежит на праве требования как участнику долевого строительства гражданину Российской Федерации

на основании Договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 13-ДМДР-13-3-9/06-03-2025/НЖ от 03.04.2025 года, заключенного между гр. РФ _____ ООО «Специализированный застройщик «Град Домодедово», о чем в Едином государственном реестре недвижимости 09.04.2025 года сделана запись № 50:28:0050105:9321-50/414/2025-351.

6. **Объект 6** принадлежит на праве требования как участнику долевого строительства гражданину Российской Федерации

на основании Договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 13-ДМДР-13-3-10/06-03-2025/НЖ от 03.04.2025 года, заключенного между гр. _____ и ООО «Специализированный застройщик «Град Домодедово», о чем в Едином государственном реестре недвижимости 09.04.2025 года сделана запись № 50:28:0050105:9321-50/414/2025-347.

7. **Объект 7** принадлежит на праве требования как участнику долевого строительства гражданину Российской Федерации

на основании Договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 13-ДМДР-13-3-11/06-03-2025/НЖ от 04.04.2025 года, заключенного между гр. _____ и ООО «Специализированный застройщик «Град Домодедово», о чем в

Едином государственном реестре недвижимости 09.04.2025 года сделана запись № 50:28:0050105:9321-50/414/2025-342.

8. **Объект 8** принадлежит на праве собственности как участнику долевого строительства гражданину Российской Федерации

на основании Договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 13-ДМДР-13-3-12/06-03-2025/НЖ от 04.04.2025 года, заключенного между гр.

и ООО «Специализированный застройщик «Град Домодедово», о чем в Едином государственном реестре недвижимости 09.04.2025 года сделана запись № 50:28:0050105:9321-50/414/2025-340.

9. **Объект 9** принадлежит на праве собственности как участнику долевого строительства гражданке Российской Федерации

на основании Договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 13-ДМДР-13-4-13/06-03-2025/НЖ от 04.04.2025 года, заключенного между гр.

и ООО «Специализированный застройщик «Град Домодедово», о чем в Едином государственном реестре недвижимости 14.04.2025 года сделана запись № 50:28:0050105:9321-50/414/2025-369.

10. **Объект 10** принадлежит на праве собственности как участнику долевого строительства гражданке Российской Федерации

на основании Договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 13-ДМДР-13-4-14/06-03-2025/НЖ от 04.04.2025 года, заключенного между гр. РФ

и ООО «Специализированный застройщик «Град Домодедово», о чем в Едином государственном реестре недвижимости 14.04.2025 года сделана запись № 50:28:0050105:9321-50/414/2025-368.

11. **Объект 11** принадлежит на праве собственности как участнику долевого строительства гражданке Российской Федерации

на основании Договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 13-ДМДР-13-4-15/06-03-2025/НЖ от 04.04.2025 года, заключенного между гр. РФ и ООО «Специализированный застройщик «Град Домодедово», о чем в Едином государственном реестре недвижимости 14.04.2025 года сделана запись № 50:28:0050105:9321-50/414/2025-367.

12. Ограничение (обременение) права:

- право аренды на основании Договора аренды № МсФ_ю/17388/25, заключенного 26 мая 2025 года между

на стороне Арендодателя и Акционерным обществом «ТАНДЕР» (далее по тексту – АО «ТАНДЕР») на стороне Арендатора (в отношении Объектов 4-11).

13. Срок передачи Объектов – не позднее 30 июня 2026 года.

14. В случае изменения площади Объектов по итогам первичных обмеров органов технической инвентаризации более чем на 1 кв.м., стоимость подлежит изменению пропорционально изменению площади, исходя из ставки – 185 000 руб. за 1 кв.м., с учетом НДС 20% - 30 833, 33 руб.

15. Уступка права требования по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 13-ДМДР-13-2-5/06-03-2025/НЖ от 03.04.2025 г., № 13-ДМДР-13-2-6/06-03-2025/НЖ от 03.04.2025 г., № 13-ДМДР-13-2-7/06-03-2025/НЖ от 03.04.2025 г., № 13-ДМДР-13-2-8/06-03-2025/НЖ от 03.04.2025 г., № 13-ДМДР-13-3-9/06-03-2025/НЖ от 03.04.2025 г., № 13-ДМДР-13-3-10/06-03-2025/НЖ от 03.04.2025 г., № 13-ДМДР-13-3-11/06-03-2025/НЖ от 04.04.2025 г., № 13-ДМДР-13-3-12/06-03-2025/НЖ от 04.04.2025 г., № 13-ДМДР-13-4-13/06-03-2025/НЖ от 04.04.2025 г., № 13-ДМДР-13-4-14/06-03-2025/НЖ от 04.04.2025 г., № 13-ДМДР-13-4-15/06-03-2025/НЖ от 04.04.2025 г., допускается только с письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

Необходимо обязать Продавца до момента заключения сделки предоставить согласие Застройщика на уступку прав требования.

16. В соответствии со ст. 35 Семейного кодекса Российской Федерации уступка права требования по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 13-ДМДР-13-2-5/06-03-2025/НЖ от 03.04.2025 г., № 13-ДМДР-13-2-6/06-03-2025/НЖ от 03.04.2025 г., № 13-ДМДР-13-2-7/06-03-2025/НЖ от 03.04.2025 г., № 13-ДМДР-13-2-8/06-03-2025/НЖ от 03.04.2025 г., № 13-ДМДР-13-3-9/06-03-2025/НЖ от 03.04.2025 г., № 13-ДМДР-13-3-10/06-03-2025/НЖ от 03.04.2025 г., № 13-ДМДР-13-3-11/06-03-2025/НЖ от

04.04.2025 г., № 13-ДМДР-13-3-12/06-03-2025/НЖ от 04.04.2025 г., № 13-ДМДР-13-4-13/06-03-2025/НЖ от 04.04.2025 г., № 13-ДМДР-13-4-14/06-03-2025/НЖ от 04.04.2025 г., № 13-ДМДР-13-4-15/06-03-2025/НЖ от 04.04.2025 г. может быть совершена только при наличии нотариально удостоверенного согласия супругов Участников долевого строительства либо нотариально удостоверенного заявления об отсутствии зарегистрированного брака.

17. В соответствии с п. 2.1.5.2 договоров участия в долевом строительстве многоквартирного дома один из платежей в размере, определенном договором, Участник долевого строительства оплачивает не позднее «25» июня 2025 г., но не ранее даты государственной регистрации договора, путем перечисления денежных средств на эскроу счет, открываемый согласно п. 2.2. договора.

Необходимо обязать Продавца до момента заключения сделки предоставить документы, подтверждающие оплату соответствующих платежей по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома.

18. Объекты по итогам окончания строительства должны быть обеспечены: канализацией (без разводки по помещениям), горячим и холодным водоснабжением (без разводки по помещениям), вытяжной системой вентиляции (до вентиляционных коробов, расположенных на 1 этаже), электрической сетью (до щита механизации).

Вместе с тем Договор аренды № МсФ_ю/17388/2025 от 26.05.2025 г. содержит следующие технические требования к Объекту:

Величина выделенной мощности: 100 кВт;

Водоснабжение: 2 м³ в сутки;

Канализация хозяйственная: 2 м³ в сутки;

Отопление: не менее 18°C, тепловая нагрузка не менее 0,05 Гкал в час.

19. Договором аренды № МсФ_ю/17388/2025 от 26.05.2025 г. предусмотрен срок передачи Арендодателем Объекта Арендатору – не позднее 30.09.2026 года. Арендодатель не несет ответственности за нарушение сроков передачи Объекта по причине переноса срока сдачи Объекта в эксплуатацию застройщиком.

Таким образом, в случае нарушения Застройщиком сроков передачи Объекта, риск наложения штрафных санкций отсутствует.

20. В случае несоблюдения Арендодателем обязанности по информированию Арендатора об отчуждении Объекта не позднее, чем на следующий день после подписания договора о переходе прав на Объект, Арендатор вправе потребовать выплаты неустойки в размере 0,1 % от месячного размера арендной платы за каждый день просрочки выполнения указанной обязанности.

В связи с этим необходимо в срок не позднее, чем на следующий день после подписания договора о переходе прав на Объект, обязать Продавца предоставить подтверждение направления Арендатору соответствующего уведомления с приложением копии договора о переходе прав на Объект и реквизитов нового собственника.

21. Договором аренды № МсФ_ю/17388/2025 от 26.05.2025 г. предусмотрена обязанность Арендодателя в срок до «30» сентября 2026 года предоставить Арендатору места под:

- размещение холодильного оборудования/конденсаторов;
- рекламные вывески на основном фасаде Объекта;
- размещение контейнера для строительного мусора с возможностью подъезда грузового транспорта;
- установку вентиляционных систем.

В связи с тем, что выполнение данных обязательств связано с получением прав на общее имущество всех собственников помещений, расположенных в здании, существует риск возникновения дополнительных расходов в виде ежемесячной платы за пользование общим имуществом, а также подготовки и согласования разрешительной документации.

22. Договор аренды № МсФ_ю/17388/2025 от 26.05.2025 г. не содержит индивидуализации объектов аренды в соответствии с требованием действующего законодательства. В связи с тем, что уточнение предмета аренды путем заключения дополнительного соглашения не предусмотрено действующим законодательством, в целях регистрации данного договора необходимо будет его перезаключить в новой редакции.

23. Объекты расположены на земельном участке с кадастровым номером 50:28:0050105:9321, вид разрешенного использования: для комплексной многоэтажной жилой застройки с объектами социальной и инженерной инфраструктуры. В соответствии с Постановлением Администрации городского округа Домодедово Московской области от 21 июня 2021 г. N 1240 «Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Домодедово Московской области» земельный участок отнесен к зоне многоквартирной жилой застройки Ж-1, одним из основных видов разрешенного использования которой является «4.4. Магазины». При этом в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков к виду разрешенного использования «2.6. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» относится размещение объектов обслуживания застройки во встроенных, пристроенных и отдельных помещениях многоквартирного дома, если площадь таких помещений в

многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома. Согласно Договорам участия в долевом строительстве общая проектная площадь многоквартирного дома составляет 33 225,04 кв.м., общая проектная площадь Объектов составляет 509,77 кв.м.

Таким образом, общая площадь Объектов составляет менее 15% от общей площади многоквартирного дома, что позволяет использовать Объекты в соответствии с целевым назначением, указанным в Договоре аренды № МсФ_ю/17388/2025 от 26.05.2025 г.

24. По данным судов общей юрисдикции города Москвы и Арбитражных судов:

- отсутствуют споры с участием

, предметом которых являются Объекты;

- в судах общей юрисдикции города Москвы за 2021-2025 г. инициировано 5 споров с участием ООО «Специализированный застройщик «Град Домодедово» в качестве ответчика, вытекающих из договоров долевого участия в строительстве, в том числе о возмещении расходов на устранение строительных недостатков объектов по ДДУ; в Арбитражных судах отсутствуют споры с участием ООО «Специализированный застройщик «Гранд Домодедово» в качестве ответчика, вытекающие из договоров долевого участия в строительстве.

25. По данным Федеральной службы судебных приставов России:

- в отношении не

выявлено неоконченных исполнительных производств;

- в отношении ООО «Специализированный застройщик «Град Домодедово» выявлено четыре неоконченных исполнительных производства на общую сумму 795 670, 30 руб.

26. В Едином федеральном реестре сведений о банкротстве данные о

и ООО «Специализированный

застройщик «Град Домодедово» отсутствуют.

Таким образом, критических рисков не выявлено либо они могут быть устранены/минимизированы.

Генеральный директор

ООО «Фривайзер»

Паюшин Михаил

02.07.2025 г.