

**Практическое занятие по
ПРАВОВОЙ ЭКСПЕРТИЗЕ ИСП**

**Дисциплина: «Система экспертиз в
сервейинге»**

Профессор кафедры организации
строительства и управления
недвижимостью МГСУ Кириллова
Ариадна Николаевна

Объект правовой экспертизы

- Инвестиционно-строительный проект жилого комплекса.
- Адрес: г. Нижний Новгород, Советский район, ул. О. Чачиной, д. 43.

Правовые полномочия деятельности юридических лиц – участников реализации инвестиционного проекта

- Состав участников инвестиционного проекта:
- Технический заказчик – Общество с ограниченной ответственностью «ГК ОСК»;
- Застройщик/Инвестор – Общество с ограниченной ответственностью «ЭЛИТСТРОЙ»;
- Генеральный проектировщик – Общество с ограниченной ответственностью научно-производственное объединение «АРХСТРОЙ»;
- Генеральный подрядчик – Общество с ограниченной ответственностью «ПрофСтройГрупп»;
- Подрядчик – Общество с ограниченной ответственностью «СК Альянс НН»;
- Управляющая компания – Общество с ограниченной ответственностью «Времена года»;
- Финансовый партнёр – Публичное акционерное общество «Сбербанк»;
- Инжиниринговая компания – Общество с ограниченной ответственностью «СтройАртель НН».

Правовая характеристика технического заказчика – ООО «ГК ОСК»

Регистрация	Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Нижегородской области 26.02.2018
ОГРН	1185275012526
ИНН	5263135092
КПП	526001001
Адрес регистрации	603093, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Родионова, дом 102, помещение 3
Уставной капитал	100 000 рублей
Учредители	Тарасов Александр Витольдович
Лицо, имеющее право без доверенности действовать от имени юридического лица	Занимающий должность директора – Тарасов А.В.
Основной вид деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий
Контактная информация	Телефон: +7 (831) 20-133-20; сайт: www.osknn.ru .

ООО «ГК ОСК» является членом ассоциации саморегулируемой организации «Строй Форум» и имеет допуски в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии).

Правовая характеристика застройщика-инвестора – ООО «ЭЛИТСТРОЙ»

Регистрация	Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Нижегородской области 25.12.2012
ОГРН	1125260018564
ИНН	5260346708
КПП	526201001
Адрес регистрации	603057, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, просп. Гагарина д. 54 пом.10
Уставной капитал	10 000 000 рублей
Учредители	Хачатрян Артур Манукович
Лицо, имеющее право без доверенности действовать от имени юридического лица	Занимающий должность генерального директора – Хачатрян А.М
Основной вид деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий
Контактная информация	Телефон: +7 (831) 422-11-00

Правовая характеристика генерального проектировщика – ООО НПО «АРХСТРОЙ»

Регистрация	Зарегистрировано Комитетом по управлению городским имуществом и земельными ресурсами администрации г.Н.Новгорода 17.06.1998
ОГРН	1025203028916
ИНН	5260008339
КПП	526001001
Адрес регистрации	603005, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. Пискунова д.27
Уставной капитал	10 000 рублей
Учредители	Бандаков Василий Петрович (размер доли 50%); Дехтяр Александр Борисович (размер доли 50%).
Лицо, имеющее право без доверенности действовать от имени юридического лица	Занимающий должность директора – Дехтяр А.Б.
Основной вид деятельности	Деятельность в области архитектуре
Контактная информация	Телефон: (831) 430 47 13; сайт: www.archstroy.ru ; E-mail: archstroy@mail.ru

ООО НПО «АРХСТРОЙ» является членом Некоммерческого партнерства «Архитекторы и инженеры Поволжья».

Правовая характеристика генерального подрядчика – ООО «СК Альянс НН»

Регистрация	Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Нижегородской области 27.11.2018
ОГРН	1185275063984
ИНН	5261120661
КПП	526101001
Адрес регистрации	603081, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. Корейская д. 24 оф. 32/1
Уставной капитал	10 000 рублей
Учредители	Бунигин Алексей Евгеньевич
Лицо, имеющее право без доверенности действовать от имени юридического лица	Занимающий должность директора – Карягин В.С
Основной вид деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий
Контактная информация	Телефон: +7 (8352) 640401

ООО «СК Альянс НН» является членом ассоциации «Саморегулируемая организация «Строй Форум»
и имеет допуски в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии).

Правовая характеристика подрядчика – ООО «ПрофСтройГрупп»

Регистрация	Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Нижегородской области 16.11.2016
ОГРН	1165275063953
ИНН	5262343967
КПП	526201001
Адрес регистрации	603057, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. Ванеева, д. 127 пом. П7
Уставной капитал	10 000 рублей
Учредители	Тараканова Татьяна Ивановна (размер доли 50%); Едигарова Лиана Георгиевна (размер доли 50%).
Лицо, имеющее право без доверенности действовать от имени юридического лица	Занимающая должность генерального директора – Тараканова Т.И.
Основной вид деятельности	Разработка строительных проектов. Также дополнительным видом деятельности является строительство жилых и нежилых зданий, производство кровельных работ
Контактная информация	Телефон: +7-920-001-56-53

Правовая характеристика подрядчика – ООО «ПрофСтройГрупп»

ООО «ПрофСтройГрупп» является членом ассоциации «Саморегулируемая организация «Строй Форум»» и имеет допуски в отношении объектов капитального строительства, особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии).

Правовая характеристика управляющей компания – ООО «Времена года»

Регистрация	Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Нижегородской области 11.09.2013
ОГРН	1135260012942
ИНН	5260366493
КПП	526001001
Адрес регистрации	603126, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. Родионова д. 192В офис 3
Уставной капитал	10 000 рублей
Учредители	Моисеенков Николай Федорович
Лицо, имеющее право без доверенности действовать от имени юридического лица	Занимающий должность директора – Моисеенков Н.Ф.
Основной вид деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом. Также дополнительным видом деятельности является управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе.
Контактная информация	Телефон: 8 (831) 288-93-03; сайт: http://ukvg-nn.ru/ ; E-mail: OOOUKVG@yandex.ru

Правовая характеристика финансового партнёра – ПАО «Сбербанк»

Регистрация	Зарегистрировано управлением Федеральной налоговой службы по г. Москве 20.06.1991
ОГРН	1027700132195
ИНН	7707083893
КПП	773601001
Адрес регистрации	117997, г. Москва, улица Вавилова, дом 19
Уставной капитал	67 760 844 000 рублей
Учредители	Центральный банк РФ (размер доли 0,8%)
Лицо, имеющее право без доверенности действовать от имени юридического лица	Занимающий должность Президента, председателя правления Общества – Греф Г.О.
Основной вид деятельности	Денежное посредничество
Контактная информация	Телефон +7 (495) 500 555, e-mail sberbank@mail.ru , сайт компании http://www.sberbank.ru/ru/person

Правовая характеристика инжиниринговой компании – ООО «СтройАртель НН»

Регистрация	Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Нижегородской области 30.06.2015
ОГРН	1155257005441
ИНН	5257152237
КПП	525701001
Адрес регистрации	603070, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, бул. Мещерский д. 3/2 помещение п5 оф.7
Уставной капитал	10 000 рублей
Учредители	Стенин Артем Николаевич
Лицо, имеющее право без доверенности действовать от имени юридического лица	Занимающий должность директора – Стенин А. Н.
Основной вид деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий. Также дополнительным видом деятельности является деятельность в области технического регулирования, стандартизации, метрологии, аккредитации
Контактная информация	Телефон: 8(831) 424-45-22; сайт: https://oosann.ru/ ; E-mail: oosann@yandex.ru .

ООО «СтройАртель НН» является членом ассоциации «Саморегулируемая Союз «Строители Приволжья»»
и имеет допуски в отношении объектов капитального строительства, особо опасных, технически сложных
и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии).

Информация о банкротстве, исполнительном производстве, судебным разбирательствам

- Согласно сведениям, полученным из открытых и общедоступных источников:
- Технический заказчик – ООО «ГК ОСК»:
- – ООО «ГК ОСК» не является иностранной организацией;
- – сообщения юридического лица в журнале «Вестник государственной регистрации» не обнаружены;
- – в реестре дисквалифицированных лиц Тарасов А.В. отсутствует;
- – адрес регистрации общества не является адресом массовой регистрации;
- – общество является действующим, сведения о банкротстве отсутствуют;
- – в базе данных исполнительных производств отсутствует информация, касающаяся ООО «ГК ОСК»;
- – общество не было вовлечено в судебные разбирательства;
- – по данным информационной системы «СПАРК» ООО «ГК ОСК» оценка рентабельности общества низкая и составляет всего лишь 0,5 балла из пяти;
-
- Застройщика-инвестор – ООО «ЭЛИТСТРОЙ»:
- – ООО «ЭЛИТСТРОЙ» не является иностранной организацией;
- – сообщения юридического лица в журнале «Вестник государственной регистрации» не обнаружены;
- – в реестре дисквалифицированных лиц Хачатрян А.М. отсутствует;
- – адрес регистрации общества не является адресом массовой регистрации;
- – общество является действующим, сведения о банкротстве отсутствуют;
- – в базе данных исполнительных производств отсутствует информация, касающаяся ООО «ЭЛИТСТРОЙ»;
- – общество не было вовлечено в судебные разбирательства;
- – по данным информационной системы «СПАРК» ООО «ЭЛИТСТРОЙ» оценка рентабельности общества низкая и составляет всего лишь 0,5 балла из пяти;
-

Вывод

- Таким образом, все компании является юридическими лицами, зарегистрированным в установленном порядке, и их деятельность отвечает требованиям действующего законодательства Российской Федерации.



Анализ договоров, заключенных в рамках реализации инвестиционного проекта

- **1. Договор о реализации инвестиционного проекта №326/11-35** заключен между инвестором ООО «ИнвестЖилСтрой» и техническим заказчиком «Строитель» на сумму 964 537 624,40 руб.. Предмет договора – деятельность участников, направленная на обеспечение реализации инвестиционного проекта.
- **2. Договор на выполнение функций технического заказчика №596/25-20** заключен между инвестором ООО «ИнвестЖилСтрой» и техническим заказчиком «Строитель» на сумму 967 452,23 руб.. Предмет договора – работы заказчика ООО «Строитель» по организации и координированию строительных работ, обеспечению соблюдения требований проектной документации, технических регламентов, техники безопасности в процессе указанных работ, несению ответственности за качество выполненных работ и их соответствие требованиям проектной документации; и деятельность инвестора ООО «ИнвестЖилСтрой» по финансированию деятельности заказчика в соответствии с утвержденной сметой.
- **3. Договор на проведение технического надзора №231/10-15** заключен между инвестором ООО «ИнвестЖилСтрой» и техническим заказчиком «Строитель» на сумму 1 063 101,81 руб.. Предмет договора – технический надзор за ходом выполнения строительно-монтажных работ на объекте инвестора ООО «ИнвестЖилСтрой» расположенного по адресу Воронежская область, г. Воронеж, ул. 9 Января, д. 68..

Анализ договоров, заключенных в рамках реализации инвестиционного проекта

- **4. Кредитный договор** №569/55-12 заключен между инвестором ООО «ИнвестЖилСтрой» и банком ПАО «ВТБ 24». Предмет договора – денежная сумма в размере 578 722 574,64 руб, передаваемая заимодавцем в лице ПАО «ВТБ 24», заемщику ООО «ИнвестЖилСтрой».
- **5. Договор на создание проектной документации** №269/45-10 заключен между техническим заказчиком ООО «Строитель» и генеральным проектировщиком ООО «ВоронежСтройРеконструкция» на сумму 17 413 293,43 руб.. Предмет договора – комплекс работ по созданию и передаче проектной продукции, выполняемых исполнителем ООО «ВоронежСтройРеконструкция» самостоятельно на протяжении всего периода инвестиционной деятельности.
- **6. Договор на проведение авторского надзора** №301/25-70 заключен между техническим заказчиком ООО «Строитель» и генеральным проектировщиком ООО «ВоронежСтройРеконструкция» на сумму 941 321 руб.. Предмет договора – работы исполнителя ООО «ВоронежСтройРеконструкция» по проведению авторского надзора по объекту, расположенному по адресу Воронежская область, г. Воронеж, ул. 9 Января, д. 68.
- **7. Договор генерального строительного подряда** №546/17-49 между техническим заказчиком ООО «Строитель» и генеральным подрядчиком «Стройком Плюс» на сумму 724 122 411,54 руб.. Предмет договора – строительные работы, результатом которых является новый объект недвижимости – жилой комплекс, расположенный по Воронежская область, г. Воронеж, ул. 9 Января, д. 68.

Анализ договоров, заключенных в рамках реализации инвестиционного проекта

- **8. Договор на проведение строительного контроля №417/17-41** заключен между техническим заказчиком ООО «Строитель» и генеральным подрядчиком «Стройком Плюс» на сумму 842 359,03 руб.. Предмет договора – оказание услуги по осуществлению строительного контроля при строительстве жилого комплекса по адресу Воронежская область, г. Воронеж, ул. 9 Января, д. 68 в пределах, составе, объеме и на иных условиях, предусмотренных техническим заданием.
- **9. Договор субподряда №102/07-12** заключен между генеральным подрядчиком «Стройком Плюс» и субподрядчиком ООО «ГлавСтрой» на сумму 1 457 000 руб. Предмет договора – деятельность подрядчика ООО «ГлавСтрой» по производству земляных работ.
- **10. Договор управления нежилыми помещениями** 1-го этажа заключается между инвестором ООО «ИнвестЖилСтрой» и управляющей компанией «Альянс». Предмет договора – оказание услуг и выполнение работ управляющей компанией ООО «Альянс» по управлению, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества, по заключению договоров на предоставление коммунальных услуг собственникам с поставщиками таких услуг; по осуществлению иной деятельности, направленной на достижение целей управления. Ежемесячная плата за услуги определяется на текущий период, исходя из перечня таких работ и услуг. Плата устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ.
- **11. Договор аренды** заключается между инвестором ООО «ИнвестЖилСтрой» и арендаторами нежилых помещений. Предмет договора – нежилое помещение, передаваемое арендодателем за плату во временное владение и пользование арендатору. Арендатор оплачивает арендодателю арендную плату, исходя из договоренности сторон по ставке за 1 м² площади в месяц.

Анализ договоров, заключенных в рамках реализации инвестиционного проекта

- **12. Договор управления многоквартирным домом** заключается между управляющей компанией ООО «Альянс» и собственниками помещений в многоквартирном доме. Предмет договора – деятельность управляющей компании по управлению многоквартирным жилым домом, а именно оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в данном доме, осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам и объемам потребления в соответствии с приборами учета.
- **13. Договор купли-продажи** заключается между инвестором ООО «ИнвестЖилСтрой» и покупателями квартир. Предмет договора – застройщик обязуется в предусмотренный договором срок с привлечением других лиц построить многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта, передать объект договора покупателю, который обязуется уплатить обусловленную цену договора и принять объект договора.
- **14. Договор на оказание инжиниринговых услуг** №254/1-10 заключен между техническим заказчиком ООО «Строитель» и инжиниринговой компанией ООО «ВИК» на сумму 1 459 217,24 руб.. Предмет договора – инжиниринговая компания обязуется по заданию заказчика оказывать комплекс инжиниринговых услуг на объекте по адресу: г. Воронеж, ул. 9 Января, д. 68 , финансируемых заказчиком, а заказчик обязуется оплатить оказанные услуги в размере, порядке и на условиях, которые установлены настоящим договором.

Договор о реализации инвестиционного проекта

- По данному договору инвестор ООО «ЭЛИТСТРОЙ» обязан предоставить имеющийся у него в собственности участок для строительства и обеспечить финансирование проекта путем инвестирования 1 474 350 832,72 руб. в строительство жилого комплекса, а заказчик ООО «ГК ОСК» обязан осуществить строительство объекта и передать его инвестору ООО «ЭЛИТСТРОЙ» после введения объекта в эксплуатацию.
- **Договор на выполнение функций технического заказчика №510/15-20.**
- По данному договору инвестор ООО «ЭЛИТСТРОЙ» обязан своевременно инвестировать, оказывать заказчику-застройщику всемерное содействие в реализации договора, в том числе предоставить необходимые документы, осуществить приемку объекта, а заказчик ООО «ГК ОСК» обязан передать инвестору необходимые документы (копии), имеющиеся у заказчика-застройщика, для государственной регистрации права собственности на построенный объект, осуществлять контроль выполнения графика производства работ, обеспечить ежемесячно предоставление инвестору отчета о выполнении настоящего договора.
- **Договор на проведение технического надзора заказчика №190/51-89.**
- Инвестор ООО «ЭЛИТСТРОЙ» обязан обеспечить доступ специалистов исполнителя на объект строительства для осуществления технического надзора, оплачивать стоимость оказываемых услуг, предоставить исполнителю техническую документацию на объект.
- Заказчик ООО «ГК ОСК» обязан обеспечивать присутствие своих представителей на объекте, осуществлять функции технического надзора за ходом строительномонтажных работ.
- **Кредитный договор №588/71-59.**
- По данному договору:
 - – ПАО «Сбербанк» обязан передать денежную сумму в размере 51 388 684,31 руб в собственность ООО «ЭЛИТСТРОЙ»;
 - – ООО «ЭЛИТСТРОЙ» обязан вернуть займодавцу сумму займа и уплатить проценты на нее в сроки и в порядке, которые предусмотрены договором.

Договор на создание проектной продукции и Договор на проведение авторского надзора

- **Генеральный проектировщик ООО НПО «АРХСТРОЙ»** обязан: принять участие в выборе и согласовании места размещения объекта строительства, в подготовке задания на проектирование, участие в выборе и согласовании места размещения объекта строительства, разработку рабочей документации на основании утвержденного заказчиком проекта, осуществление авторского надзора за строительством, составление исполнительной документации на строительство, включая смету по фактическим затратам.
- Заказчик ООО «ГК ОСК» обязан поэтапно выплачивать денежную сумму.
- При нарушении установленных контрактом сроков выполнения работ генеральный проектировщик ООО НПО «АРХСТРОЙ» оплачивает каждый просроченный день. Задержка сроков, произошедшая по вине заказчика, дает право на возмещение убытков и на продление срока действия контракта генеральному проектировщику.
- **Договор на проведение авторского надзора №701/19-95.**
- Заказчик ООО «ГК ОСК» обязан производить приёмку и оплату работ по осуществлению авторского надзора, обеспечить специалистов, осуществляющих авторский надзор, оборудованным рабочим местом в штабе строительства, содействовать генеральному проектировщику по исполнению им своих обязанностей по настоящему договору.
- Исполнитель ООО НПО «АРХСТРОЙ» обязан осуществлять контроль над выполнением строительно-монтажных работ, производить приёмку строительно-монтажных работ, информировать заказчика ООО «ГК ОСК», как письменно, так и устно, о ходе выполнения работ, производимых исполнителем на любой стадии их выполнения.

Договор генерального строительного подряда и субподряда

- Генподрядчик ООО «СК Альянс НН» обязан выполнить работы (в соответствии с технической документацией, исходными данными) и передать заказчику завершенный строительством объект в состоянии механической готовности, соответствующий качественным и эксплуатационным характеристикам, перечисленным в проектной документации.
- Заказчик ООО «ГК ОСК» обязан своевременно осуществлять приемку выполненных работ, производить их оплату.
- **Договор на проведение строительного контроля генерального подрядчика №474/07-44.**
- Заказчик ООО «ГК ОСК» обязан своевременно предоставлять Исполнителю все необходимые сведения; предоставить Исполнителю право участвовать в переговорах с Проектной организацией; производить оплату Исполнителю дополнительных посещений Объекта; обеспечить Исполнителю доступ на Объект; принять у Исполнителя оказанные им услуги по Итоговому акту сдачи-приёмки оказанных услуг.
- Генеральный подрядчик ООО «СК Альянс НН» обязан назначить ответственных лиц, осуществляющих строительный контроль; контролировать соответствие объемов и качества выполненных работ проектной документации; осуществлять проверку соблюдения установленных норм и правил складирования и хранения применяемых строительных материалов; осуществлять проверку соблюдения последовательности и состава технологических операций; принимать участие в освидетельствовании скрытых работ; проверять совместно с заказчиком соответствие законченного объекта строительства требованиям проектной, рабочей документации и технических регламентов.
- **Договор субподряда №451/19-15.**
- Подрядчик ООО «ПрофСтройГрупп» обязан в установленный договором срок выполнить по заданию заказчика генерального подрядчика ООО «СК Альянс НН», кровельные работы на объекте по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. им. О. Чачиной, д. 43.
- Заказчик генеральный подрядчик ООО «СК Альянс НН» обязан создать подрядчику ООО «ПрофСтройГрупп» необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную договором цену.

Договор управления

- **Договор управления нежилыми помещениями №101/05-76.**
- Инвестор ООО «ЭЛИТСТРОЙ» обязан передать управляющему все документы и сведения, необходимые для выполнения обязанностей; своевременно выплачивать вознаграждение.
- Управляющая компания ООО «Времена года» обязана осуществлять управление имуществом, поддерживая его в надлежащем состоянии; обеспечить сохранность имущества; предоставлять отчет о своей деятельности.
- **Договор аренды №147/11-390.**
- Арендодатель ООО «ЭЛИТСТРОЙ» обязан передать Арендатору помещение в состоянии, пригодном для целевого использования в соответствии с действующими санитарно-гигиеническими требованиями и противопожарными правилами; обеспечить доступ Арендатору в помещение; производить капитальный ремонт здания и инженерных коммуникаций; принять помещение по окончании срока аренды.
- Арендатор обязан перед подписанием [акта](#) приемки-передачи недвижимости осмотреть помещение и проверить его состояние; вносить арендную плату; за свой счет застраховать помещение от риска..
- **Договор управления многоквартирным домом №714/09-171.**
- Собственник квартиры обязан соблюдать правила пользования жилыми помещениями; содержать принадлежащее ему жилое помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт; предоставлять возможность управляющей организации своевременно или в аварийном порядке производить ремонт внутридомовых систем; ежемесячно производить оплату за жилое помещение и коммунальные услуги.
- Управляющая компания ООО «Времена года» обязана осуществлять управление общим имуществом; оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества; производить техническую эксплуатацию общего имущества, санитарное содержание, техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем; рассматривать заявления и жалобы собственника и принимать меры по устранению недостатков; приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг.

Договор купли-продажи

- Застройщик ООО «ЭЛИТСТРОЙ» обязан своими силами и (или) с привлечением других лиц построить МКД; предоставлять по требованию участника строительства всю необходимую информацию о ходе строительства; осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством строительно-монтажных работ, выполняемых подрядными организациями; получить в установленном порядке разрешение на ввод МКД в эксплуатацию и передать участнику строительства объект.
- Участник строительства обязан внести в счет участия в строительстве денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, которые установлены договором; после получения от инвестора соответствующего письменного уведомления прибыть для принятия объекта строительства; заключить договор с управляющей компанией и вносить плату за жилое помещение и
- **Договор на оказание инжиниринговых услуг №454/11-01.**
- Технический заказчик обязан принимать и оплачивать услуги исполнителя.
- Инжиниринговая компания обязана выполнить услуги, предусмотренные предметом настоящего договора, в соответствии с требованиями технического заказчика, законодательством и условиями настоящего договора.

Правовой статус и характеристика земельного участка

- Участок, отведенный под строительство жилого комплекса (кадастровый номер 36:34:0401007:3772), расположен в Воронежской области, г. Воронеж, ул. 9 Января, вл. 68; категория земель участка – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для видов использования, характерных для населенных пунктов (по документам – жилая застройка).
- Данный земельный участок принадлежит застройщику-инвестору ООО «ИнвестЖилСтрой» по договору аренды.
- Кадастровая стоимость участка составляет 36 338 779,05 руб. На данном земельном участке наличие сервитутов не зарегистрировано.
- На земельном участке планируется осуществление строительства и последующая эксплуатация жилого комплекса. Цель реализуемого инвестиционного проекта соответствует категории назначения земельного участка, а также виду его разрешенного использования.
- Таким образом, идентификационные признаки и правовой статус земельного участка отвечают требованиям законодательства Российской Федерации. Реализация инвестиционного проекта на данном земельном участке легитимна

Правовое обеспечение реализации инвестиционно-строительного проекта

- **1.Разрешение на строительство:**
- Проектная документация разрабатывается ООО «ВоронежСтройРеконструкция», на основе обязательных документов (Приложение 2.4). Далее документация согласовывается с Управлением архитектуры и градостроительства города Воронеж, после чего происходит регистрация проектной документации. Регистрационный номер: №54-ГГК/4.2.23.741203. После согласования с заказчиком/застройщиком проектная документация поступает на государственную экспертизу. Одобрение проектной документации подтверждается положительным Заключением ГАУ ВО центр госэкспертизы по Воронежской области от 19.07.18. № 23-3-4-1047-11 по проекту строительства жилого комплекса и результатам инженерных изысканий, выполненных для подготовки проекта.
- После прохождения этих обязательных этапов застройщик ООО «ИнвестЖилСтрой» подготавливает документы для получения разрешения на строительство (перечень документов приведен в Приложении 2.5) и представляет их в администрацию Коминтерновского района.
- Разрешение на строительство жилого комплекса выдано Администрацией Коминтерновского района Воронежской области 28 июля 2018 года за № RU 31036000-230 до 28 июля 2021 года.
- Генподрядчик ООО «Стройком Плюс» получает ордер на выполнение СМР и начинается процесс строительства, на протяжении которого ведутся государственный строительный надзор, технический надзор заказчика ООО «Строитель», авторский надзор проектной организации ООО «ВоронежСтройРеконструкция» и инспекционный строительный надзор генподрядчика ООО «Стройком Плюс».
- Таким образом, для реализации инвестиционно-строительного проекта получено разрешение на строительство, форма и содержание которого соответствует действующему законодательству Российской Федерации, подготовлена рабочая документация. На стадии строительства ведутся надзор и контроль, необходимые для строительства объекта капитального строительства.

Правовое обеспечение реализации инвестиционно-строительного проекта

- **2.Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию:**
- Процедура сдачи жилого комплекса в эксплуатацию наступает с окончанием работ по строительству жилого комплекса и прокладке коммуникаций. Производятся обмеры БТИ, по результатам этих обмеров специалистами БТИ, выдается технический паспорта на объект. После этого начинает действовать приемочная комиссия, состоящая из представителей организаций, выдавших технические условия и исполняющих надзор. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается при подтверждении всеми участниками комиссии соответствия возведенного объекта требованиям проектной документации и техническим условиям. После этого застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, к которому прикладывает необходимый комплект документов (Приложение 2.6).
- После ввода объекта в эксплуатацию арендуемые помещения будут находиться в собственности застройщика – ООО «ИнвестЖилСтрой». Торговые помещения будут переданы в пользование арендаторам по договору аренды. Управление жилым комплексом будет осуществляться на договорной основе с управляющей компанией ООО «Альянс».
- Таким образом, препятствий правового характера для начала строительства не имеется. Представленная стратегия формирования разрешительной, проектной и исполнительной документации при реализации рассматриваемого проекта соответствует действующим нормативно-правовым актам Воронежской области, а также законам и подзаконным актам Российской Федерации.

Кадастровый учет

- Земельный участок поставлен на учет 25.01.2019. Кадастровые работы были проведены кадастровым инженером Чеботаевой Еленой Валентиновной (реестровый номер 31898), который является действующим членом Ассоциации СРО «КИР» и имеет действующий квалификационный сертификат № 52-14-815 (по состоянию на 25.09.2014). Анализ результатов профессиональной деятельности Чеботаевой Е.В. показывает отсутствие сведений о допущенных им кадастровых ошибках при определении местоположения границ земельных участков или местоположения зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства.
- Кадастровая стоимость участка составляет 197 431 504,20 руб. Отчет об оценке кадастровой стоимости земельных участков населенных пунктов Нижегородской области в 19.08.2014 г. подготовлен по заказу Министерства государственного имущества и земельных ресурсов Нижегородской области на выполнение работ по определению кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Нижегородской области. Работы по проведению стоимостных исследований проводились оценщиком Цой Екатерина Леонидовна из ООО «Группа Комплексных Решений» (членство в НП СРО "Деловой союз оценщиков").
- На данном земельном участке наличие сервитутов не зарегистрировано.

Документы, предоставляемые для получения разрешения на строительство

- – правоустанавливающие документы на земельный участок по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. им. О. Чачиной, д. 43, №С-4110/51 от 20.04.2018;
- – градостроительный план земельного участка по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. им. О. Чачиной, д. 43, №RU52-154000-000215 от 30.07.2015;
- – материалы, содержащиеся в проектной документации проектируемого жилого комплекса;
- – пояснительная записка проектируемого жилого комплекса;
- – схема планировочной организации земельного участка по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. им. О. Чачиной, д. 43 с кадастровым номером 52:18:0000000:14578;
- – схемы, отображающие архитектурные решения проектируемого жилого комплекса;
- – сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения г. Нижний Новгород;
- – проект организации строительства объекта капитального строительства по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. им. О. Чачиной, д. 43, №11571-14/52-7-Г-ПОС1 от 19.08.2018;
- – положительное заключение государственной экспертизы проектной документации № 41-1-7-1458-04 от 12.08.18;
- – разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. им. О. Чачиной, д. 43.

Документы, прилагаемые к заявлению о вводе объекта в эксплуатацию

- – правоустанавливающие документы на земельный участок по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. им. О. Чачиной, д. 43, №С-4110/51 от 20.04.2018;
- – градостроительный план земельного участка по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. им. О. Чачиной, д. 43, №RU52-154000-000215 от 30.07.2015;
- – разрешение на строительство жилого комплекса, выданное Администрацией Советского района 30.08.2018 за № RU 74017000-470 до 30.08.2021;
- – акт приемки объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. им. О. Чачиной, д. 43, от 25.10.2019 №125-РП;
- – документ, подтверждающий соответствие построенного объекта капитального строительства по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. им. О. Чачиной, д. 43, требованиям технических регламентов и подписанный организацией, осуществлявшей строительство, а именно, директором генподрядной организации ООО «СК Альянс НН» Карягиным В.С.;
- – документ, подтверждающий соответствие параметров построенного объекта капитального строительства по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. им. О. Чачиной, д. 43, проектной документации и подписанный организацией, осуществлявшей строительство, а именно, директором генподрядной организации ООО «СК Альянс НН» Карягиным В.С.;
- – документы, подтверждающие соответствие построенного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные организацией, осуществлявшей строительство, а именно, генеральным директором генподрядной организации ООО «СК Альянс НН» Карягиным В.С.;
- – схема, отображающая расположение построенного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанный организацией, осуществлявшей строительство, а именно, директором генподрядной организации ООО «СК Альянс НН» Карягиным В.С.;
- – заключение Инспекции государственного строительного надзора Нижегородской области №17-775/56 от 25.10.2019, органа государственного пожарного надзора №085-456 от 25.10.2019 о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

Анализ правовых рисков

- При реализации данного инвестиционного проекта строительства жилого комплекса могут возникнуть правовые риски, Рассмотренные юридические риски были определены как минимальные, но, несмотря на это, для предотвращения возникновения негативных ситуации необходимо управлять рисками.
- Управление рисками включает в себя следующие мероприятия: глубокий анализ рисков, к которым инвестиционный проект более чувствителен; страхование деятельности; привлечение специальных консалтинговых компании, которые минимизируют риски.
- Также необходимо вести мониторинг нормативных актов Российской Федерации и Воронежской области, регулирующих хозяйственные отношения.
- Таким образом, профессиональное управление рисками позволит своевременно выявить проблемы и принять меры по их ликвидации, что минимизирует потери при реализации инвестиционного проекта.

-

Перечень правовых рисков инвестиционного проекта

№п.п	Наименование риска	Описание и оценка риска	Констатация ничтожности/отсутствия
1	Риск изменения или прекращения действия нормативных актов Российской Федерации, г. Нижний Новгород, регулирующих отношения, возникшие из ранее заключенных договоров, распоряжений и постановлений Правительства Нижегородской области при реализации инвестиционного проекта	Учитывая, что закон не имеет обратной силы (п. 1, ст. 4 ГК Российской Федерации), то нормативные акты Российской Федерации и г. Нижний Новгород, в соответствии с которыми реализуется инвестиционный проект, не имеют обратной силы. Действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случае, когда это прямо предусмотрено законом.	Риск отсутствует
2	Риск изменения градостроительного планирования, исключающего возможность использования объекта недвижимости в соответствии с первоначально определяемым назначением.	Основные градостроительные параметры застройки рассматриваемой территории определены Генеральным планом г. Нижний Новгород, разработанным в 2005 году, где предусматривалось использование данного участка под жилую застройку. Схема территориального планирования Нижегородской области разработана ГУП НИИиПИ градостроительства и одобрена (постановление правительства ЧР № 541/10 от 13.10.2005).	Риск отсутствует
3	Риск утраты прав на земельный участок.	Участок с кадастровым номером 52:18:0000000:14578 в настоящее время находится в частной собственности. При оформлении участка в аренду все нюансы были проанализированы.	Риск отсутствует

Перечень правовых рисков инвестиционного проекта

4	Риск возникновения обеспечительных мер в соответствии с судебными решениями, принятыми в соответствии с законом	Анализ судебной практики в отношении земельного участка показал, что судебные разбирательства с вовлечением земельного участка и строений не ведутся.	Риск отсутствует
5	Риск ограничения правового режима земельного участка и инвестиционного объекта частными и публичными сервитутами, установленными в соответствии с законом Российской Федерации и г. Нижний Новгород.	В настоящее время наличие сервитутов на данном участке не зарегистрировано. Но вероятность наложения сервитута на рассматриваемый земельный участок в целях ремонта коммунальных, инженерных, и др. сетей. Такие сервитуты являются временными.	Риск возможен, но он относится к категории некритичных временных рисков
6	Риск нарушения действующего законодательства Российской Федерации и Нижегородской области.	Данный риск связан с ошибками, допущенными в процессе оформления земельного участка в аренду и получения разрешительной документации на строительство здания, поэтому техническим заказчиком ООО «ГК ОСК» были привлечены квалифицированные юристы для составления контрактов, разработана система многоуровневого контроля со стороны руководства юридического департамента компании, что позволило учесть наиболее часто допускаемые ошибки при получении разрешения на строительство, ввода объекта в эксплуатацию.	Риск отсутствует
7	Риск возникновения или изменения линий градостроительного регулирования в составе градостроительной документации, утвержденной в установленном порядке.	Права на участок оформлены в соответствии с действующим законодательством и не нарушают требований ЗК РФ и ГрК РФ, однако этот риск невозможно устранить окончательно.	Риск минимален
8	Риск полной или частичной недействительности учредительных документов юр. лиц, созданных для инвестиционной деятельности.	Был проанализирован состав и порядок получения учредительных документов каждой из компаний-участников инвестиционного процесса. Данный анализ показал, что правовых нарушений в механизме создания и деятельности юридических лиц нет.	Риск отсутствует

Перечень правовых рисков инвестиционного проекта

9	Риск отказа в оформлении, признании или регистрации права собственности на созданный жилой комплекс по земельно-правовым основаниям.	Строительство жилого комплекса планируется вести в границах земельного участка, находящегося в аренде. Инвестором и заказчиком были соблюдены требования законодательства Российской Федерации и г. Нижний Новгород при получении, согласовании и утверждении разрешительной документации, а также соблюдена их форма и содержание.	Риск отсутствует
10	Риск неисполнения обязательств по договорам.	В договорах, заключенных между участниками ИСП, оговорены штрафные санкции за неисполнение обязательств или их исполнение в неполном объеме.	Риск минимален
11	Риск возникновения (наличия) мер обеспечения исков, жалоб, иных судебных актов, принятых в соответствии с законом.	Рассмотрение жалоб и исков относительно строительства жилого комплекса на стадии публичных слушаний было проведено до утверждения градостроительного плана земельного участка.	Риск отсутствует
12	Риск признания сделок недействительными.	Чаще всего сделки признаются недействительными на основании ст. 168 («Недействительность сделки, несоответствии закону или иным правовым актам»), 170 («Недействительность мнимой и притворной сделки») и 174 («Последствия ограничения полномочий на совершение сделки») ГрК РФ. Перед заключением договоров был проведен тщательный анализ контрагентов. Все участники ИСП имеют безупречную репутацию, являются членами СРО, не являются банкротами, должниками или афелированными компаниями.	Риск минимален
13	Риск неполучения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.	Проведены проверки соответствия проводимых работ на объекте, ведётся авторский и технический надзор.	Риск незначителен
14	Риск не продления при необходимости разрешения на строительство.	Частью 20 ст. 51 ГрК РФ предусмотрено, что срок действия разрешения на строительство может быть продлен органом местного самоуправления, выдавшим разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за 60 дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления. Строительство жилого комплекса по плану начинается 03 сентября 2018, нет оснований для изменения даты начала строительства или его отмены.	Риск незначителен
15	Риск заказчика при несогласовании объема работы	Если стороны не согласовали объем работы по договору, то существенное условие о предмете договора будет считаться несогласованным, а договор - незаключенным. В таком случае заказчик не сможет в судебном порядке	Риск минимален

Перечень правовых рисков инвестиционного проекта **а**

16	Риск заказчика при недостаточной конкретизации этапов выполнения работы по договору подряда.	Если стороны помимо начального и конечного срока указали в договоре иные сроки, но не согласовали конкретные этапы работ в определенном объеме, которые подлежат выполнению в эти сроки, то суд может признать промежуточные сроки несогласованными и подрядчик будет нести ответственность только за нарушение начального и конечного сроков. В таком случае заказчик не сможет взыскать с него установленную договором неустойку за просрочку выполнения работы. В договоре генерального строительного подряда необходимо, что бы были согласованы конкретные объемы работ для каждого срока.	Риск отсутствует
17	Риск генподрядчика при несогласовании количества товара.	Если договор поставки не позволяет определить количество подлежащего передаче товара, такой договор считается незаключенным и покупатель в силу ст. ст. 330, 331 ГК РФ не вправе требовать от поставщика уплаты неустойки, предусмотренной договором за неисполнение или ненадлежащее исполнение поставщиком своих обязательств. Более тщательно подходить к заключению договора на поставку с указанием количества товара.	Риск минимален
18	Риск генподрядчика при согласовании изменения цены путем подписания накладной с новой ценой товара.	Если покупатель принял товар по накладной, в которой указана иная цена, нежели в договоре поставки, письменное соглашение об изменении цены считается заключенным и товар подлежит оплате по новой цене. Необходимо внимательней изучать подписываемые документы.	Риск минимален
19	Риск арендодателя при несогласовании условия об объекте аренды – помещении.	Если в договоре аренды не указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, передаваемое в аренду, он может быть признан незаключенным. В этом случае при отсутствии доказательств фактического пользования имуществом арендодатель обязан будет вернуть арендатору полученные по договору платежи в качестве неосновательного обогащения, а также уплатить на их сумму проценты. Необходимо конкретней описывать предмет договора аренды.	Риск минимален

Заключение

- 1. По результатам анализа сведений доступных из официальных общедоступных источников можно сделать вывод о том, что все участники инвестиционно-строительного проекта являются юридическими лицами, зарегистрированными в установленном порядке, и их деятельность не противоречит законодательству Российской Федерации.
- 2. Рассмотрев договоры, заключенные между участниками инвестиционно-строительного проекта, можно сделать вывод, что во всех договорах соблюдены существенные условия, а именно полностью описан предмет договора, указаны сведения о сторонах договора и условия, которые названы в законе как необходимые для договоров данного вида.
- 3. Исследование, проводимое по данным Публичной кадастровой карты и данным Росреестра, показало, что идентификационные признаки и правовой статус земельного участка отвечают требованиям законодательства Российской Федерации.
- 4. Анализ возможных правовых рисков показал их отсутствие или минимальную степень.
- Таким образом, в результате проведенной правовой экспертизы инвестиционно-строительного проекта жилого комплекса можно сделать вывод о том, что в реализации данного проекта препятствий правового характера не имеется.