



# ОТЧЕТ № 040/25

**об оценке справедливой стоимости  
имущественных прав на объекты  
долевого строительства, по  
строительному адресу:  
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4**

**Дата оценки по состоянию на: «31» января 2025 г.**

**г. Москва 2025 г.**



## ЗАКЛЮЧЕНИЕ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ № 040/25

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительным соглашением № 29 от «28» января 2025 г. к Договору №1030/О-22 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Т-Капитал Лужники Коллекшн» от «07» сентября 2022 года. Заключение является неотъемлемой частью отчета № 040/25 и Приложений, составленных «31» января 2025 г.

### Краткое изложение основных фактов и выводов

<i>Сведения об Объекте оценки</i>	
Объект оценки	<p><b>Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е1/006 Общая площадь: 84,60 кв.м. Жилая площадь: 28,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</li><li>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 4 Проектный номер: А1/11 Общая площадь: 93,00 кв.м. Жилая площадь: 27,30 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</li><li>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 7 Проектный номер: С2/42 Общая площадь: 126,30 кв.м. Жилая площадь: 45,30 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.</li><li>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 4 Проектный номер: В1/013 Общая площадь: 132,60 кв.м. Жилая площадь: 42,70 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.</li><li>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 9 Проектный номер: В1/052 Общая площадь: 74,90 кв.м. Жилая площадь: 45,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</li><li>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е2/064 Общая площадь: 80,50 кв.м. Жилая площадь: 27,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</li><li>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 11 Проектный номер: С2/65 Общая площадь: 85,90 кв.м. Жилая площадь: 30,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</li></ul>





	<p>характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е2/065 Общая площадь: 80,30 кв.м. Жилая площадь: 27,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 10 Проектный номер: В1/065 Общая площадь: 92,00 кв.м. Жилая площадь: 29,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 6 Проектный номер: Е2/082 Общая площадь: 82,20 кв.м. Жилая площадь: 26,20 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е3/131 Общая площадь: 82,30 кв.м. Жилая площадь: 24,30 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 9 Проектный номер: Е3/155 Общая площадь: 105,10 кв.м. Жилая площадь: 43,40 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 10 Проектный номер: Е3/158 Общая площадь: 105,10 кв.м. Жилая площадь: 43,40 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.</p>	
Адрес	г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	
Балансовая стоимость	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости имущественных прав	
<b>Сведения об оценке стоимости</b>		
Дата оценки	«31» января 2025 г.	
Дата осмотра	«28» января 2025 г. Осмотр проведен частично. Доступ на строительную площадку ограничен. Жилые дома, в которых расположены квартиры, имущественные права, на которые подлежат оценке, находятся в стадии строительства.	
Период проведения работ по оценке	Оценка производилась «28» января 2025 г.- «31» января 2025 г.	
Дата составления Отчета	«31» января 2025 г.	
Порядковый номер Отчета	№ 040/25 (в нумерации Исполнителя)	
Форма (вид) Отчета	Письменная (повествовательная, развернутая). Отчет составлен на бумажном носителе, прошит и пронумерован.	
Курс валют, установленный ЦБ РФ и используемый в расчетах	В расчетах не использовался	
<b>Используемые стандарты оценки</b>		
<b>Краткое наименование стандарта</b>	<b>Полное наименование стандарта</b>	<b>Сведения о принятии стандарта</b>
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	



FCO V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (FCO V)»	
FCO VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (FCO VI)»	
FCO-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
СПОД РОО 2022	Стандарты и правила Ассоциации «Русское Общество оценщиков» - «Стандарты и правила оценочной деятельности»	Утвержден решением Совета РОО от 15 ноября 2023 г., протокол №87-С.
MCO (IVS) 104	Международный стандарт оценки «Основы стоимости»	от 31.01.2022 г.
МСФО (IFRS) 13	Международный стандарт финансовой отчетности «Оценка справедливой стоимости»	От 01.01.2013 г.

№ п/п	<i>Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов</i>				Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается
	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается	Доходный подход, руб. НДС не облагается	
1	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е1/006 Общая площадь: 84,60 кв.м. Жилая площадь: 28,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	84 577 412	Не применялся	84 577 412
2	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 4 Проектный номер: А1/11 Общая площадь: 93,00 кв.м. Жилая площадь: 27,30 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	116 646 180	Не применялся	116 646 180
3	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 7 Проектный номер: С2/42 Общая площадь: 126,30 кв.м. Жилая площадь: 45,30 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	132 840 446	Не применялся	132 840 446
4	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 4 Проектный номер: В1/013 Общая площадь: 132,60 кв.м. Жилая площадь: 42,70 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	143 821 673	Не применялся	143 821 673
5	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 9 Проектный номер: В1/052 Общая площадь: 74,90 кв.м. Жилая площадь: 45,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	87 066 082	Не применялся	87 066 082



№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов				Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается
	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается	Доходный подход, руб. НДС не облагается	
6	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е2/064 Общая площадь: 80,50 кв.м. Жилая площадь: 27,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	80 905 720	Не применялся	80 905 720
7	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 11 Проектный номер: С2/65 Общая площадь: 85,90 кв.м. Жилая площадь: 30,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	94 468 955	Не применялся	94 468 955
8	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 11 Проектный номер: С2/66 Общая площадь: 101,80 кв.м. Жилая площадь: 25,10 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	109 788 144	Не применялся	109 788 144
9	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1, Этаж: 4, Проектный номер: В1/016, Общая площадь: 133,00 кв.м., Жилая площадь: 45,60 кв.м., Количество комнат: 3, Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	144 196 073	Не применялся	144 196 073
10	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 3 Проектный номер: А1/07 Общая площадь: 113,40 кв.м. Жилая площадь: 43,10 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	138 802 734	Не применялся	138 802 734
11	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 3 Проектный номер: В1/012 Общая площадь: 136,30 кв.м. Жилая площадь: 44,70 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	147 338 392	Не применялся	147 338 392
12	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 6 Проектный номер: Е1/020 Общая площадь: 82,40 кв.м. Жилая площадь: 26,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	82 554 170	Не применялся	82 554 170



№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов				Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается
	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается	Доходный подход, руб. НДС не облагается	
13	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 7 Проектный номер: Е1/023 Общая площадь: 82,40 кв.м. Жилая площадь: 26,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	82 554 170	Не применялся	82 554 170
14	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 5 Проектный номер: С2/27 Общая площадь: 60,70 кв.м. Жилая площадь: 15,10 кв.м. Количество комнат: 1 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	70 132 234	Не применялся	70 132 234
15	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 7 Проектный номер: А1/29 Общая площадь: 119,60 кв.м. Жилая площадь: 44,50 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	145 439 341	Не применялся	145 439 341
16	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 9 Проектный номер: А1/39 Общая площадь: 119,60 кв.м. Жилая площадь: 44,50 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	145 439 341	Не применялся	145 439 341
17	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е2/065 Общая площадь: 80,30 кв.м. Жилая площадь: 27,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	80 732 978	Не применялся	80 732 978
18	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 10 Проектный номер: В1/065 Общая площадь: 92,00 кв.м. Жилая площадь: 29,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	104 265 624	Не применялся	104 265 624
19	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 6 Проектный номер: Е2/082 Общая площадь: 82,20 кв.м. Жилая площадь: 26,20 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	82 374 428	Не применялся	82 374 428



№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов				Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается
	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается	Доходный подход, руб. НДС не облагается	
20	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е3/131 Общая площадь: 82,30 кв.м. Жилая площадь: 24,30 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	82 459 580	Не применялся	82 459 580
21	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 9 Проектный номер: Е3/155 Общая площадь: 105,10 кв.м. Жилая площадь: 43,40 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	103 278 197	Не применялся	103 278 197
22	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 10 Проектный номер: Е3/158 Общая площадь: 105,10 кв.м. Жилая площадь: 43,40 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	103 278 197	Не применялся	103 278 197
			<b>2 362 960 071</b>		<b>2 362 960 071</b>

**Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 2 362 960 071 (два миллиарда триста шестьдесят два миллиона девятьсот шестьдесят тысяч семьдесят один) рубль (НДС не облагается)**

Отчет составлен в двух экземплярах, 1-ый и 2-ой экземпляры переданы заказчику, Отчет в форме электронного документа хранится у оценщика, и тиражированию не подлежит.

Специалист оценщик:

 А.Ю. Амбаров

Заключение и отчет утвердил  
Генеральный директор  
ООО «ОМ-Консалт»

 М.С. Сидоренко



# СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....</b>	<b>10</b>
1.1. Основание для проведения оценки .....	10
1.2. Задание на оценку .....	10
1.3. Применяемые стандарты оценки.....	14
1.4. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное.....	15
1.5. Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).....	15
1.6. Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, если они известны на момент составления задания на оценку .....	15
1.7. Сведения о Заказчике оценки.....	16
1.8. Сведения об оценщике.....	16
1.9. Основные факты и выводы .....	17
1.10. Общая информация, идентифицирующая объект оценки .....	17
1.11 Пределы применения полученных результатов .....	23
1.12. Определение вида оцениваемой стоимости .....	23
1.13. Последовательность определения стоимости объекта оценки.....	24
1.14. Классификация основных средств.....	25
1.15. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	26
<b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>27</b>
2.1. Общее описание жилого комплекса.....	27
2.2. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки .....	28
2.3. Краткая характеристика района местоположения Объекта оценки.....	34
<b>3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....</b>	<b>35</b>
3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в России на рынок объектов оценки, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки, картина деловой активности.....	35
3.2. Классификация и сегментация рынка недвижимости.....	39
3.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	40
3.4. Обзор рынка элитной жилой недвижимости г. Москвы.....	45
3.5 Анализ ликвидности Объекта оценки.....	54
<b>4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>55</b>
<b>5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....</b>	<b>56</b>
5.1 Затратный подход.....	56
5.2. Сравнительный подход.....	56
5.3. Доходный подход .....	57
5.4 Выводы.....	57
<b>6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....</b>	<b>58</b>
6.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	60
6.2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....	74
<b>7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....</b>	<b>75</b>
<b>8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....</b>	<b>80</b>
<b>9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>81</b>
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	81
Приложения.....	81



# 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## 1.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Дополнительное соглашение № 29 от «28» января 2025 г. к Договору №1030/О-22 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Т-Капитал Лужники Коллекшн» от «07» сентября 2022 года.

## 1.2. Задание на оценку

Таблица 1.1

Объекты оценки	<p><b>Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е1/006 Общая площадь: 84,60 кв.м. Жилая площадь: 28,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</li> <li>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 4 Проектный номер: А1/11 Общая площадь: 93,00 кв.м. Жилая площадь: 27,30 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</li> <li>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 7 Проектный номер: С2/42 Общая площадь: 126,30 кв.м. Жилая площадь: 45,30 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.</li> <li>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 4 Проектный номер: В1/013 Общая площадь: 132,60 кв.м. Жилая площадь: 42,70 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.</li> <li>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 9 Проектный номер: В1/052 Общая площадь: 74,90 кв.м. Жилая площадь: 45,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</li> <li>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е2/064 Общая площадь: 80,50 кв.м. Жилая площадь: 27,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</li> <li>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 11 Проектный номер: С2/65 Общая площадь: 85,90 кв.м. Жилая площадь: 30,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</li> <li>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса.</li> </ul>
----------------	--



характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 11  
Проектный номер: С2/66 Общая площадь: 101,80 кв.м. Жилая площадь: 25,10 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.

- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1, Этаж: 4, Проектный номер: В1/016, Общая площадь: 133,00 кв.м., Жилая площадь: 45,60 кв.м., Количество комнат: 3, Терраса – 0,00 кв.м.

- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 3 Проектный номер: А1/07 Общая площадь: 113,40 кв.м. Жилая площадь: 43,10 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.

- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 3 Проектный номер: В1/012 Общая площадь: 136,30 кв.м. Жилая площадь: 44,70 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.

- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 6 Проектный номер: Е1/020 Общая площадь: 82,40 кв.м. Жилая площадь: 26,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.

- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 7 Проектный номер: Е1/023 Общая площадь: 82,40 кв.м. Жилая площадь: 26,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.

- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 5 Проектный номер: С2/27 Общая площадь: 60,70 кв.м. Жилая площадь: 15,10 кв.м. Количество комнат: 1 Терраса – 0,00 кв.м

- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 7 Проектный номер: А1/29 Общая площадь: 119,60 кв.м. Жилая площадь: 44,50 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.

- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 9 Проектный номер: А1/39 Общая площадь: 119,60 кв.м. Жилая площадь: 44,50 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.

- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е2/065 Общая площадь: 80,30 кв.м. Жилая площадь: 27,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.

Передан через Диадок 31.01.2025 12:55 GMT+03:00

b579adf9-7d78-444c-9540-59aba0ab4d26

Страница 11 из 156



	<p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 10 Проектный номер: В1/065 Общая площадь: 92,00 кв.м. Жилая площадь: 29,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 6 Проектный номер: Е2/082 Общая площадь: 82,20 кв.м. Жилая площадь: 26,20 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е3/131 Общая площадь: 82,30 кв.м. Жилая площадь: 24,30 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 9 Проектный номер: Е3/155 Общая площадь: 105,10 кв.м. Жилая площадь: 43,40 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 10 Проектный номер: Е3/158 Общая площадь: 105,10 кв.м. Жилая площадь: 43,40 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.</p>
Адрес (местоположение) объекта оценки	г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Имущественные права на объекты долевого строительства по договору долевого участия в строительстве
Собственник/обладатель имущественных прав	Вышеуказанные имущественные права на дату составления Отчета принадлежат владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Т-Капитал Лужники Коллекшн»
Цель оценки (необходимость применения оценки)	Цель оценки заключается в определении итоговой величины справедливой стоимости имущественных прав
Предполагаемое использование результатов оценки, и связанные с этим ограничения	Результат оценки используется при определении стоимости имущественных прав в составе чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Т-Капитал Лужники Коллекшн»
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Данные не предоставлены
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Предпосылки стоимости	<p>Предпосылки справедливой стоимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Предполагается сделка с объектом оценки.</li> <li>• Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники).</li> <li>• Дата оценки - «31» января 2025 г.</li> <li>• Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.</li> <li>• Характер сделки – добровольная сделка</li> </ul>



Дата оценки	«31» января 2025 г.
Срок проведения оценки	Оценка производилась «28» января 2025 г. - «31» января 2025 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют;	«28» января 2025 г. Осмотр проведен частично. Доступ на строительную площадку ограничен. Жилые дома, в которых расположены квартиры, имущественные права, на которые подлежат оценке, находятся в стадии строительства.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации;	В течение 1 рабочего дня с даты подписания Договора на оценку
Необходимость привлечения отраслевых экспертов.	Отсутствует
Допущения, на которых основывается оценка	В соответствии с Задаaniem на оценку
Наличие допущений, в отношении перспектив развития объекта оценки	Без учета данных допущений
Сведения об обременениях и обязательствах	Согласно Задаанию на оценку, справедливая стоимость определяется без учета обременений.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки:	Информация, использованная в расчетах. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Договора участия в долевом строительстве от «09» декабря 2022 г. (см. Приложение к Отчету)</li> <li>• Договора участия в долевом строительстве от «26» января 2023 г. (см. Приложение к Отчету)</li> </ul>
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.3.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется



### 1.3. Применяемые стандарты оценки

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере. К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основной законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

**Таблица 1.2 Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете**

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
МСО (IVS) 104	Международный стандарт оценки «Основы стоимости»	от 31.01.2022 г.
МСФО (IFRS) 13	Международный стандарт финансовой отчетности «Оценка справедливой стоимости»	от 01.01.2013 г.

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р. В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные СРО, членом которой он является. Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2022, которые введены в действие с 15 ноября 2023 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на сайте РОО: [www.srogo.ru](http://www.srogo.ru).



#### **1.4. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное**

1. Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются;
2. Представленный к оценке объект оценки не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременен залогами обязательствами, и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
3. Заказчик оценки, подтверждает, что предоставленная им информация соответствует известным ему фактам. Объем данных с учетом содержания информации и ее существенности заверен Заказчиком.

#### **1.5. Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения)**

Отсутствуют.

#### **1.6. Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, если они известны на момент составления задания на оценку**

1. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки, с учетом настоящих ограничительных условий и сделанных допущений и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном Отчете.
2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась. Оценщик также не проводил сверки правоустанавливающих и прочих документов с оригиналами, не делал запросов относительно содержания этих документов в уполномоченные государственные органы.
3. При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (к примеру, таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. В случае обнаружения фактов, существенно влияющих на изменение стоимости объекта оценки, Оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения о стоимости объекта оценки.
5. Информация, показатели, характеристики и т. д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
6. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
7. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления Отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
8. Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполнялись без округления с точностью, определяемой внутренней архитектурой указанной программы (если в тексте Отчета не указано другое).
9. Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление. Оценка должна быть произведена без учета имеющихся ограничений (обременений) в соответствии с заданием на оценку.
10. Кроме вышеуказанных условий в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые условия, допущения и ограничения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.



**1.7. Сведения о Заказчике оценки****Таблица 1.3**

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Т-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Т-Капитал Лужники Коллекшн»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1197746380138
Дата присвоения ОГРН	13.06.2019
Почтовый адрес:	125040, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, ул Грузинский Вал, дом 7

**1.8. Сведения об Оценщике****Таблица 1.4**

Фамилия, имя, отчество	Амбаров Александр Юрьевич
Местонахождение Оценщика	115191, г. Москва, ул. 2-я Рошинская, дом. 4, эт. 5 пом. 1а, ком. 1, оф. 25
Контактный телефон	+7(961) 8116013
Адрес электронной почты	ambarov87@yandex.ru
Информация о членстве в СРО оценщиков	Член саморегулируемой организации оценщиков «Ассоциация «Русское общество оценщиков». Регистрационный № 009726 от 14.12.2015 г. адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
№, и дата выдачи диплома о получении профессиональных знаний	Диплом государственного образца о профессиональной переподготовке ПП-1 №053348 от 26.12.2012 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность застрахована на основании Полиса обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/50044/24 страховщик: АО "АльфаСтрахование" от 17.05.2023 г. Период действия с 29.05.2024 г. по 28.05.2025 г. Страховая сумма - 5 млн руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	более 7 лет
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим ООО «ОМ-Консалт» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались



## 1.9. Основные факты и выводы

Таблица 1.5

Порядковый номер Отчета	№ 040/25
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Дополнительное соглашение № 29 от «28» января 2025 г. к Договору №1030/О-22 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Т-Капитал Лужники Коллекшн» от «07» сентября 2022 года
Цель и задачи оценки	Результат оценки используется при определении справедливой стоимости имущественных прав в составе чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Т-Капитал Лужники Коллекшн»
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	«31» января 2025 г.
Дата осмотра имущества	«28» января 2025 г. Осмотр проведен частично. Доступ на строительную площадку ограничен. Жилые дома, в которых расположены квартиры, имущественные права, на которые подлежат оценке, находятся в стадии строительства.
Период проведения оценки	Оценка производилась «28» января 2025 г.- «31» января 2025 г.
Дата составления отчета	«31» января 2025 г.
Курс валют, установленный ЦБ РФ на дату оценки	В расчетах не использовался

## 1.10. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.6

Объекты оценки	<p><b>Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е1/006 Общая площадь: 84,60 кв.м. Жилая площадь: 28,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</li> <li>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 4 Проектный номер: А1/11 Общая площадь: 93,00 кв.м. Жилая площадь: 27,30 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</li> <li>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 7 Проектный номер: С2/42 Общая площадь: 126,30 кв.м. Жилая площадь: 45,30 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.</li> <li>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 4 Проектный номер: В1/013 Общая площадь: 132,60 кв.м. Жилая площадь: 42,70 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.</li> <li>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 9 Проектный номер: В1/052 Общая площадь: 74,90 кв.м. Жилая площадь: 45,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</li> <li>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса.</li> </ul>
----------------	---

	<p>характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е2/064 Общая площадь: 80,50 кв.м. Жилая площадь: 27,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 11 Проектный номер: С2/65 Общая площадь: 85,90 кв.м. Жилая площадь: 30,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 11 Проектный номер: С2/66 Общая площадь: 101,80 кв.м. Жилая площадь: 25,10 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1, Этаж: 4, Проектный номер: В1/016, Общая площадь: 133,00 кв.м., Жилая площадь: 45,60 кв.м., Количество комнат: 3, Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 3 Проектный номер: А1/07 Общая площадь: 113,40 кв.м. Жилая площадь: 43,10 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 3 Проектный номер: В1/012 Общая площадь: 136,30 кв.м. Жилая площадь: 44,70 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 6 Проектный номер: Е1/020 Общая площадь: 82,40 кв.м. Жилая площадь: 26,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 7 Проектный номер: Е1/023 Общая площадь: 82,40 кв.м. Жилая площадь: 26,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 5 Проектный номер: С2/27 Общая площадь: 60,70 кв.м. Жилая площадь: 15,10 кв.м. Количество комнат: 1 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 7 Проектный номер: А1/29 Общая площадь: 119,60 кв.м. Жилая площадь: 44,50 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.</p>
--	--



	<p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 9 Проектный номер: А1/39 Общая площадь: 119,60 кв.м. Жилая площадь: 44,50 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е2/065 Общая площадь: 80,30 кв.м. Жилая площадь: 27,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 10 Проектный номер: В1/065 Общая площадь: 92,00 кв.м. Жилая площадь: 29,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 6 Проектный номер: Е2/082 Общая площадь: 82,20 кв.м. Жилая площадь: 26,20 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е3/131 Общая площадь: 82,30 кв.м. Жилая площадь: 24,30 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 9 Проектный номер: Е3/155 Общая площадь: 105,10 кв.м. Жилая площадь: 43,40 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 10 Проектный номер: Е3/158 Общая площадь: 105,10 кв.м. Жилая площадь: 43,40 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.</p>
Адрес (местоположение) объекта оценки	г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4
Имущественные права на объект оценки	Имущественные права на объекты долевого строительства по договору долевого участия в строительстве
Собственник/обладатель имущественных прав	Вышеуказанные имущественные права на дату составления Отчета принадлежат владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Т-Капитал Лужники Коллекшн»
Замечания по правоустанавливающим документам	Не выявлены
Первоначальная/остаточная (балансовая) стоимость	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости имущественных прав
Текущее использование объекта оценки	Не используется (жилые дома, в которых расположены квартиры, имущественные права, которые подлежат оценке, находятся в стадии строительства.)
Ограничения по использованию имущества	Не выявлено



№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов			Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается	
	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается		Доходный подход, руб. НДС не облагается
1	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е1/006 Общая площадь: 84,60 кв.м. Жилая площадь: 28,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	84 577 412	Не применялся	84 577 412
2	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 4 Проектный номер: А1/11 Общая площадь: 93,00 кв.м. Жилая площадь: 27,30 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	116 646 180	Не применялся	116 646 180
3	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 7 Проектный номер: С2/42 Общая площадь: 126,30 кв.м. Жилая площадь: 45,30 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	132 840 446	Не применялся	132 840 446
4	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 4 Проектный номер: В1/013 Общая площадь: 132,60 кв.м. Жилая площадь: 42,70 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	143 821 673	Не применялся	143 821 673
5	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 9 Проектный номер: В1/052 Общая площадь: 74,90 кв.м. Жилая площадь: 45,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	87 066 082	Не применялся	87 066 082
6	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е2/064 Общая площадь: 80,50 кв.м. Жилая площадь: 27,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	80 905 720	Не применялся	80 905 720
7	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 11 Проектный номер: С2/65 Общая площадь: 85,90 кв.м. Жилая площадь: 30,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	94 468 955	Не применялся	94 468 955



№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов			Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается	
	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается		Доходный подход, руб. НДС не облагается
8	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 11 Проектный номер: С2/66 Общая площадь: 101,80 кв.м. Жилая площадь: 25,10 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	109 788 144	Не применялся	109 788 144
9	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1, Этаж: 4, Проектный номер: В1/016, Общая площадь: 133,00 кв.м., Жилая площадь: 45,60 кв.м., Количество комнат: 3, Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	144 196 073	Не применялся	144 196 073
10	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 3 Проектный номер: А1/07 Общая площадь: 113,40 кв.м. Жилая площадь: 43,10 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	138 802 734	Не применялся	138 802 734
11	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 3 Проектный номер: В1/012 Общая площадь: 136,30 кв.м. Жилая площадь: 44,70 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	147 338 392	Не применялся	147 338 392
12	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 6 Проектный номер: Е1/020 Общая площадь: 82,40 кв.м. Жилая площадь: 26,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	82 554 170	Не применялся	82 554 170
13	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 7 Проектный номер: Е1/023 Общая площадь: 82,40 кв.м. Жилая площадь: 26,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	82 554 170	Не применялся	82 554 170
14	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 5 Проектный номер: С2/27 Общая площадь: 60,70 кв.м. Жилая площадь: 15,10 кв.м. Количество комнат: 1 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	70 132 234	Не применялся	70 132 234



№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов			Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается	
	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается		Доходный подход, руб. НДС не облагается
15	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 7 Проектный номер: А1/29 Общая площадь: 119,60 кв.м. Жилая площадь: 44,50 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	145 439 341	Не применялся	145 439 341
16	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 9 Проектный номер: А1/39 Общая площадь: 119,60 кв.м. Жилая площадь: 44,50 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	145 439 341	Не применялся	145 439 341
17	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е2/065 Общая площадь: 80,30 кв.м. Жилая площадь: 27,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	80 732 978	Не применялся	80 732 978
18	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 10 Проектный номер: В1/065 Общая площадь: 92,00 кв.м. Жилая площадь: 29,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	104 265 624	Не применялся	104 265 624
19	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 6 Проектный номер: Е2/082 Общая площадь: 82,20 кв.м. Жилая площадь: 26,20 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	82 374 428	Не применялся	82 374 428
20	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е3/131 Общая площадь: 82,30 кв.м. Жилая площадь: 24,30 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	82 459 580	Не применялся	82 459 580
21	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 9 Проектный номер: Е3/155 Общая площадь: 105,10 кв.м. Жилая площадь: 43,40 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	103 278 197	Не применялся	103 278 197



№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов			Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается	
	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается		Доходный подход, руб. НДС не облагается
22	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 10 Проектный номер: ЕЗ/158 Общая площадь: 105,10 кв.м. Жилая площадь: 43,40 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	103 278 197	Не применялся	103 278 197
			<b>2 362 960 071</b>		<b>2 362 960 071</b>

**Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 2 362 960 071 (два миллиарда триста шестьдесят два миллиона девятьсот шестьдесят тысяч семьдесят один) рубль (НДС не облагается)**

### 1.11 Пределы применения полученных результатов

1. Настоящий Отчет об оценке действителен только в фактическом объеме (без изъятий и дополнений) и вступает в силу с момента составления, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Результаты работы, отраженные в Отчете об оценке, представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
3. Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость оцениваемого объекта.
4. Содержащиеся в данной работе анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, изложенных в настоящем Отчете.
5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
6. Оценщик не вправе разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчика в ходе оценки объектов оценки. Оценщик также обязуется не использовать такую информацию иначе, чем для целей оценки. Данные обязательства не распространяются на информацию:
  - которая известна широкому кругу лиц (за исключением случаев, когда она стала таковой в результате нарушения Оценщиком своих обязательств);
  - которая, в соответствии с письменным согласием Заказчика, может быть использована или раскрыта.
7. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном Отчете.
8. Выбранные методики оценки объекта оценки, по мнению Оценщика, приводят к наиболее точно определенной рыночной стоимости. Однако Оценщик не утверждает, что при оценке объектов оценки не могут быть использованы иные методики. При выборе методик оценки Оценщик исходил из того, насколько традиционные методы соотносятся с условиями исходной задачи.
9. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
10. Ни Оценщик, ни Заказчик не вправе использовать данный отчет (либо его часть) для целей, иных, чем это предусмотрено Договором об оказании услуг по оценке.

### 1.12. Определение вида оцениваемой стоимости

Вид стоимости, который определяется в каждой конкретной ситуации, называется базой оценки. Для выбора соответствующей базы оценки решающее значение имеют цель выполнения работ по оценке и характеристики оцениваемой собственности.



В соответствии с указанной целью оценки в качестве базы оценки выбрана справедливая стоимость имущественных прав.

В соответствии с п. 24 МСФО (IFRS) 13:

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

В соответствии с п.8.1 Общих понятий и принципов оценки (ОППО) выражение рыночная стоимость и термин справедливая стоимость, который обычно присутствует в стандартах финансовой отчетности, в целом совместимы, хотя они не во всех случаях являются в точности эквивалентными. Справедливая стоимость – бухгалтерское понятие, которое определяется в Международных стандартах финансовой отчетности и других аналогичных стандартах как денежная сумма, за которую можно было бы обменять актив или погасить обязательство в коммерческой сделке между хорошо осведомленными заинтересованными сторонами. Справедливая стоимость обычно используется в финансовой отчетности и как показатель рыночной стоимости, и как показатель нерыночной стоимости. В тех случаях, когда имеется возможность установить рыночную стоимость актива, она будет эквивалента справедливой стоимости этого актива.

Для имущества инвестиционной категории «справедливая стоимость» означает то же, что и «рыночная стоимость» – всемирно признанную базу оценки, поскольку рыночная стоимость объекта основываться на предоставляемой рынком информации о сделках с аналогичными объектами.

### 1.13. Последовательность определения стоимости объекта оценки

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее отчет об оценке).

На данном этапе анализируются данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на стоимость объекта в масштабах региона или района расположения объекта, собирается детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту, выполняется визуальный осмотр объекта и его элементов; осуществляется ознакомление с предоставленной Заказчиком юридической, финансовой (бухгалтерской), проектно-сметной и иной документацией, а также интервью с представителями Заказчика/Собственника.

1. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

Для оценки стоимости рассматривается возможность и необходимость применения основополагающих подходов (затратного, сравнительного и доходного), производятся необходимые расчеты.

2. согласование (в случае необходимости) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

Каждый из применяемых подходов приводит к получению различных значений ценовых характеристик оцениваемого имущества. Сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную стоимость объекта собственности путем согласования величин стоимости, полученных на основании произведенных расчетов.

3. составление Отчета об оценке.

На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся воедино и излагаются в виде отчета.



### 1.14. Классификация основных средств

Классификация основных средств согласно МСО, проводится по категориям: операционные и внеоперационные активы.

Операционные (рабочие) активы - активы, необходимые для деятельности предприятия.

Внеоперационные активы - имущество, находящееся у предприятия для будущего развития и инвестиций (инвестиционные активы), и активы, излишние для деятельности предприятия (избыточные, излишние активы).

Согласно МСФО 40 различают инвестиционную недвижимость и недвижимость, занимаемую владельцем.

Инвестиции в недвижимость - земля или здание (либо часть здания, либо и то, и другое), находящаяся в распоряжении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей, доходов от прироста стоимости капитала или того и другого, но не для производства или поставки товаров, оказания услуг, административных целей или продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

Недвижимость, занимаемая владельцем - недвижимость, находящаяся в распоряжении (владельца или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях.

Согласно МСФО 40 объекты незавершенного строительства или объекты, находящиеся в стадии реконструкции по поручению третьих лиц не являются инвестициями в недвижимость независимо от их предполагаемого использования в будущем.

Инвестиции в недвижимость предназначены для получения арендной платы или доходов от прироста стоимости капитала, либо того и другого. Поэтому денежные потоки, поступающие от инвестиций в недвижимость, как правило, не связаны с остальными активами компании. Это отличает инвестиции в недвижимость от недвижимости, занимаемой владельцем. Поступления и платежи денежных средств в процессе производства или поставки товаров, оказания услуг (или использования объекта основных средств в административных целях), относятся не только к объекту основных средств, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки товаров (услуг).

Различают следующие виды имущества, задействованного владельцем: неспециализированное и специализированное.

- Специализированное имущество из-за особенностей местоположения редко продается (если продается вообще) на открытом рынке иначе как часть предприятия, неотъемлемым компонентом которого это имущество является.

- Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

Права на объект недвижимого имущества, представленный к оценке, является неспециализированным активом (Инвестиционная недвижимость).



### 1.15. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Информация, использованная в расчетах.

- Для определения справедливой стоимости в рамках примененных подходов использовались данные договоров участия в долевом строительстве от «09» декабря 2022 г и от «26» января 2023 г.

#### Анализ достаточности и достоверности полученной от Заказчика информации

Таблица 1.7

Анализ достоверности предоставленных для оценки документов	Копии вышеперечисленных документов получены от Заказчика. Доказательство достоверности информации, указанной в документах, возлагается на Заказчика.
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получена информация о виде и объеме прав на Объект оценки.
Сопоставление данных об Объекте оценки	Соответствуют
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Обременения выявлены. В рамках настоящего Отчета оценка выполнена без учета обременений.

На основании вышеизложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности, полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения справедливой стоимости объекта на дату оценки. Указанные выше документы приводятся в Приложении к настоящему отчету.



## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки - имущественные права на объекты долевого строительства по договорам долевого участия в строительстве, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4. Жилые дома в эксплуатацию не введены. Вышеуказанные имущественные права на дату составления Отчета принадлежат владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Т-Капитал Лужники Коллекшн».

### 2.1. Общие описание жилого комплекса

Проект премиум-класса Luzhniki Collection будет построен в районе Хамовники на Лужнецкой набережной на территории площадью 8 гектаров. Включает в себя 12 клубных домов высотой от 16 до 18 этажей. Архитектурная концепция комплекса, подчеркивающая премиальность и комфорт, была разработана бюро ODA-ARCHITECTURE. Подъезд к парадному входу каждого из корпусов представляет собой зону drop-off для посадки и высадки пассажиров.

Клубные дома объединены в четыре коллекционных собрания, каждое из которых являются архитектурной отсылкой к природным пейзажам: Waterfront, Garden, Highline, Mountain Line. Это прослеживается как в отделке корпусов, так и в стилистике парадных лобби. На -1 этаже клубного пространства расположена приватная инфраструктура для жителей: просторный лаунж, гостиная с кухней, обеденное пространство, студия звукозаписи, детские игровые комнаты, творческие студии, home-office, переговорные комнаты, зоны coffee-point, массажные комнаты, спортивные студии.

Проект жилого комплекса





Предусмотрен двухуровневый подземный паркинг с автомойкой, зарядными станциями для электромобилей, комнатами для водителей, келлерами для хранения вещей. На территории планируется создание парка, концепция которого совмещает в себе 4 пространства: закрытый частный сад, благоустроенную набережную, прогулочную аллею с ресторанными дворишками, озеленение кровли ритейл-галереи.

Квартирография представлена лотами площадью от 49 до 209 кв.м. Это более 150 видов планировочных решений с панорамными окнами и уникальными видами на набережные, Воробьевы горы, СК «Лужники», историческую застройку города, частный парк.

## 2.2. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки

Имущественные права на Объекты оценки: имущественные права на объекты долевого строительства по договору долевого участия в строительстве. Имущественные права на Объект оценки владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Т-Капитал Лужники Коллекшн».

Таблица 2.1

Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Вид права	Этаж	Кол-во комнат	Площадь	Корпус по классификации Застройщика
имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е1/006 Общая площадь: 84,60 кв.м. Жилая площадь: 28,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	Имущественные права	3	2	84,6	ML
имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 4 Проектный номер: А1/11 Общая площадь: 93,00 кв.м. Жилая площадь: 27,30 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	Имущественные права	4	2	93	W1
имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 7 Проектный номер: С2/42 Общая площадь: 126,30 кв.м. Жилая площадь: 45,30 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м	Имущественные права	7	3	126,3	HL2



Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Вид права	Этаж	Кол-во комнат	Площадь	Корпус по классификации Застройщика
имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 4 Проектный номер: В1/013 Общая площадь: 132,60 кв.м. Жилая площадь: 42,70 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м	Имущественные права	4	3	132,6	G1
имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 9 Проектный номер: В1/052 Общая площадь: 74,90 кв.м. Жилая площадь: 45,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	Имущественные права	9	2	74,9	G1
имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е2/064 Общая площадь: 80,50 кв.м. Жилая площадь: 27,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	Имущественные права	3	2	80,5	ML
имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 11 Проектный номер: С2/65 Общая площадь: 85,90 кв.м. Жилая площадь: 30,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	Имущественные права	11	2	85,9	HL2
имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 11 Проектный номер: С2/66 Общая площадь: 101,80 кв.м. Жилая площадь: 25,10 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Имущественные права	11	2	101,8	HL2
имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1, Этаж: 4, Проектный номер: В1/016, Общая площадь: 133,00 кв.м., Жилая площадь: 45,60 кв.м., Количество комнат: 3, Терраса – 0,00 кв.м.	Имущественные права	4	3	133	G1
имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 3 Проектный номер: А1/07 Общая площадь: 113,40 кв.м. Жилая площадь: 43,10 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	Имущественные права	3	3	113,4	W1



Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Вид права	Этаж	Кол-во комнат	Площадь	Корпус по классификации Застройщика
имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 3 Проектный номер: В1/012 Общая площадь: 136,30 кв.м. Жилая площадь: 44,70 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	Имущественные права	3	3	136,3	G1
имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 6 Проектный номер: Е1/020 Общая площадь: 82,40 кв.м. Жилая площадь: 26,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Имущественные права	6	2	82,4	ML
имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 7 Проектный номер: Е1/023 Общая площадь: 82,40 кв.м. Жилая площадь: 26,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Имущественные права	7	2	82,4	ML
имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 5 Проектный номер: С2/27 Общая площадь: 60,70 кв.м. Жилая площадь: 15,10 кв.м. Количество комнат: 1 Терраса – 0,00 кв.м.	Имущественные права	5	1	60,7	HL2
имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 7 Проектный номер: А1/29 Общая площадь: 119,60 кв.м. Жилая площадь: 44,50 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	Имущественные права	7	3	119,6	W1
имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 9 Проектный номер: А1/39 Общая площадь: 119,60 кв.м. Жилая площадь: 44,50 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	Имущественные права	9	3	119,6	W1
имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е2/065 Общая площадь: 80,30 кв.м. Жилая площадь: 27,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Имущественные права	3	2	80,3	ML



Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Вид права	Этаж	Кол-во комнат	Площадь	Корпус по классификации Застройщика
имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 10 Проектный номер: В1/065 Общая площадь: 92,00 кв.м. Жилая площадь: 29,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Имущественные права	10	2	92,0	G1
имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 6 Проектный номер: Е2/082 Общая площадь: 82,20 кв.м. Жилая площадь: 26,20 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Имущественные права	6	2	82,2	ML
имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е3/131 Общая площадь: 82,30 кв.м. Жилая площадь: 24,30 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Имущественные права	3	2	82,3	ML
имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 9 Проектный номер: Е3/155 Общая площадь: 105,10 кв.м. Жилая площадь: 43,40 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	Имущественные права	9	3	105,1	ML
имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 10 Проектный номер: Е3/158 Общая площадь: 105,10 кв.м. Жилая площадь: 43,40 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	Имущественные права	10	3	105,1	ML

**Право собственности.** Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом.

**Право общей долевой собственности**

Согласно Части 1, Раздела II, Главы 16, статей 246, 247 Гражданского кодекса РФ содержанием права общей долевой собственности является:

- Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.
- Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных статьей 250 Гражданского кодекса РФ.
- Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при не достижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации. Существующие ограничения (обременения) права: **зарегистрировано.** В дальнейших расчетах специалисты-оценщики исходили из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако углубленный анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на данный вид объекта выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы.

**Балансовая стоимость. Таблица 2.2**

Наименование	Балансовая стоимость, руб.
Объект оценки	Определяется и отражается на балансе по результатам

расчета справедливой стоимости

Передан через Диадок 31.01.2025 12:55 GMT+03:00

b579adf9-7d78-444c-9540-59aba0ab4d26

Страница 31 из 156

### 2.3. Схема расположения Объекта оценки

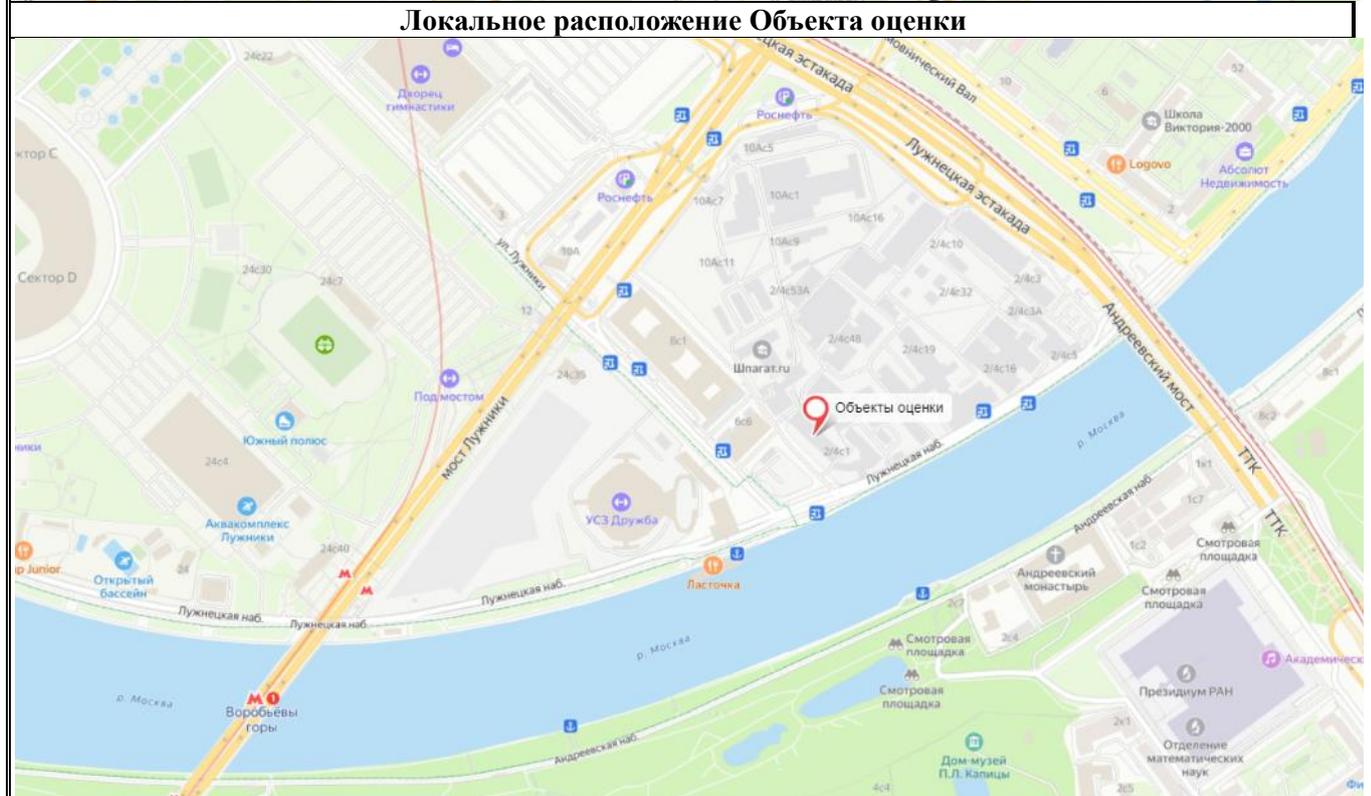
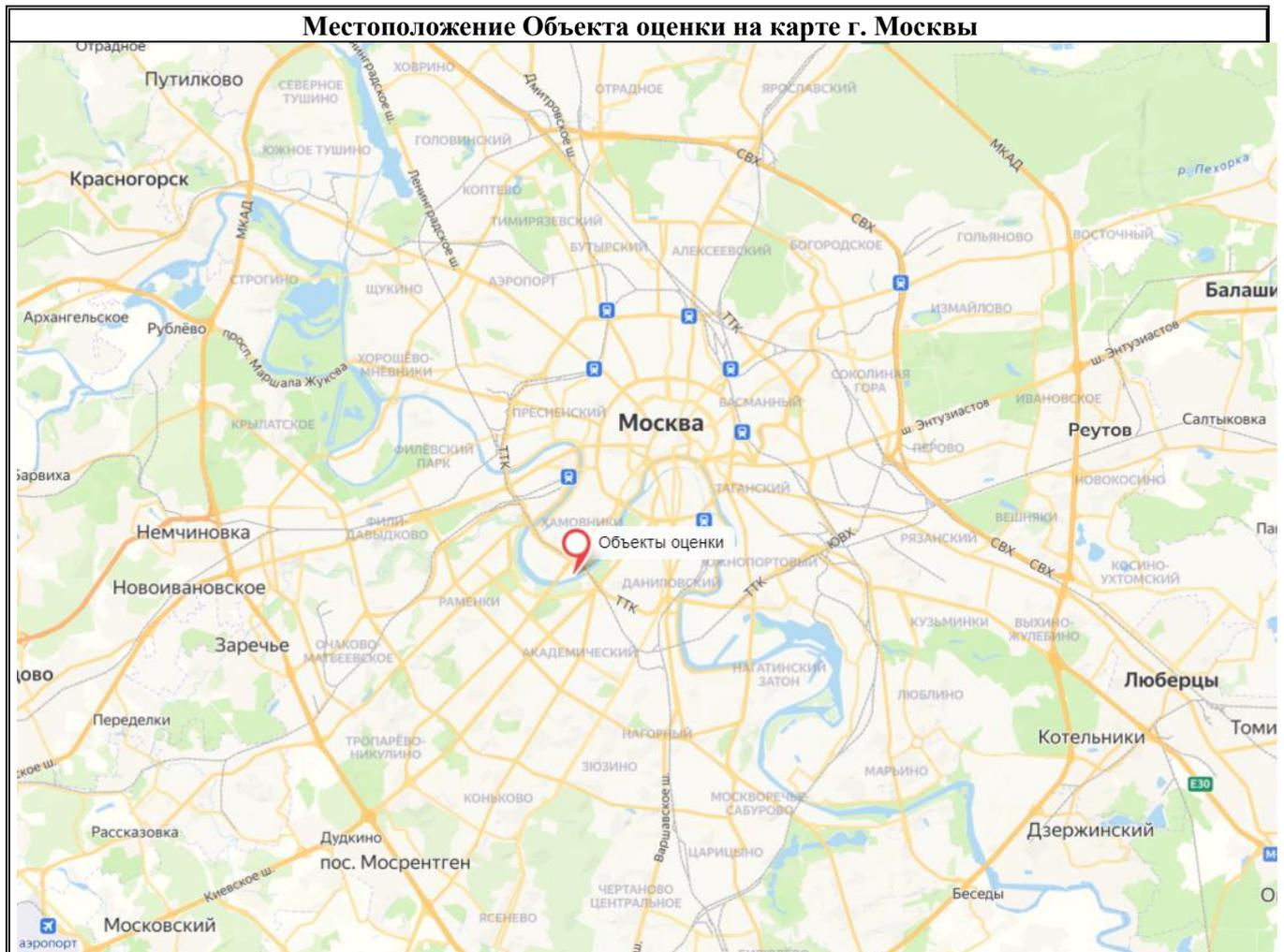


Фото строительной площадки





### 2.3. Краткая характеристика района местоположения Объекта оценки

Хамовники — район города Москвы, расположенный в Центральном административном округе, а также одноимённое внутригородское муниципальное образование. Расположен в излучине Москвы-реки.

Основа дорожной сети района — Комсомольский проспект, к юго-западу переходящий в проспект Вернадского и вливающийся в Ленинский проспект, который после МКАД переходит в Киевское шоссе. Эта магистраль ведёт, в частности, к аэропорту «Внуково» и в Новую Москву. При движении в центр переходит в улицу Остоженка, затем в Волхонку, и выходит на «Кремлёвское кольцо». Остоженку и Комсомольский проспект пересекают три кольцевые магистрали: Бульварное, Садовое и Третье Транспортное кольца. Параллельно проспекту проходят улицы районного значения: Пречистенская и Фрунзенская набережные; Ростовская, Саввинская, Новодевичья набережные; Пречистенка, Большая Пироговская улица и Лужнецкий проезд. От Большой Пироговской ответвляется улица Еланского, переходящая в Плющиху, которая идёт напрямую до Смоленской улицы. В юго-западной части района, параллельно Лужнецкой эстакаде Третьего кольца, проходит Хамовнический Вал — крупная районная улица, соединяющая все четыре радиальные дороги. На территории олимпийского комплекса «Лужники» располагаются Лужнецкая набережная, улица Лужники, аллея Славы (физическое продолжение Лужнецкого проезда), частично закрытые для проезда личного транспорта.

Таблица 2.3

<b>Местоположение</b>	г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4
<b>Подъезд, транспортная доступность</b>	Станция метро «Воробьевы Горы» расположена на расстоянии 15 минут пешком. до ТТК от объекта оценки около 0,5 км. До Садового кольца около 2 км.
<b>Застроенность окружения</b>	Планировка района Объекта оценки уличная. Ближайшее окружение: современная многоэтажная застройка, а также историческая застройка
<b>Социальная инфраструктура</b>	Район с развитой инфраструктурой
<b>Внешнее благоустройство</b>	По проекту

#### Положительные характеристики местоположения

Функциональное назначение Объекта оценки вполне сочетается с типичным использованием окружающей недвижимости.

Расположение в районе Хамовники

Расположение неподалеку от станции метро

#### Отрицательные характеристики местоположения

Не выявлено.



### **3. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость**

#### **3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в России на рынок объектов оценки, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки, картина деловой активности.**

Федеральное законодательство в составе Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года, установило точный формат подготовки главы «Анализ рынка» при оценке недвижимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

#### **Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране**

Макроэкономический анализ проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки, доходы населения и др.

#### **О текущей ситуации в российской экономике. Ноябрь 2024 года.**

1. По оценке Минэкономразвития России, в октябре 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +5,0% г/г (в сентябре +5,6% г/г), а уровень двухлетней давности – на +1,8% (+1,5% в сентябре). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,3% м/м SA после +0,5% м/м SA месяцем ранее. В целом за 10 месяцев 2023 г. ВВП вырос на +3,2% г/г, к уровню двухлетней давности на +1,1%.

2. Рост промышленного производства в октябре составил +5,3% г/г после +5,6% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности сохраняется существенный прирост: +3,6% после +3,4% в сентябре. С учётом сезонности производство выросло на +0,2% м/м SA, как и месяцем ранее. В целом за 10 месяцев 2023 г. рост ускорился до +3,5% г/г после +3,3% г/г за 9 месяцев 2023 г.

3. В октябре выпуск обрабатывающей промышленности продолжил расти высокими темпами: +9,5% г/г после +10,9% г/г в сентябре. С устранением сезонного фактора выпуск немного увеличился относительно прошлого месяца (+0,1% м/м SA). К уровню двухлетней давности: +8,2% в октябре после +8,5% в сентябре. По итогам 10 месяцев 2023 г. рост ускорился до +7,4% г/г после +7,1% г/г за 9 месяцев 2023 г. Основной вклад в рост выпуска обрабатывающей промышленности шестой месяц подряд обеспечивает машиностроительный комплекс (+4,5 п.п.). Вместе с химическим и металлургическим комплексами эти три сектора дают около 85% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств.

3.1. Машиностроительный комплекс в октябре вырос на +28,2% г/г после +35,9% г/г месяцем ранее (без учёта автопроизводства +25,5% г/г после +31,8% г/г). При этом в октябре, как и месяцем ранее, отмечалась положительная динамика во всех подотраслях комплекса: производство компьютерного и электронного оборудования (+31,4% г/г), электрооборудования (+25,4% г/г), машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+12,7% г/г), автопроизводство

средств (+27,7% г/г). По отношению к аналогичному уровню 2021 г. выпуск комплекса увеличил темпы до +20,2% после +18,6% месяцем ранее. 29 ноября 2023 г. 2 3.2. Динамика выпуска металлургического комплекса в октябре составила +9,4% г/г после +11,6% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +2,0 п.п.). При этом возобновился рост металлургическо

3.2. Динамика выпуска металлургического комплекса в октябре составила +9,4% г/г после +11,6% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +2,0 п.п.). При этом возобновился рост металлургического производства: +1,2% г/г после -0,1% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности в октябре в целом по комплексу превышение выпуска на +10,6% после +11,1% месяцем ранее.

3.3. Продолжилось ускорение роста выпуска химической промышленности: +15,0% г/г после +14,7% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,6 п.п.). Наибольшую поддержку росту оказало производство химических веществ и продуктов (+15,6% г/г после +15,1% г/г). Улучшение темпов также и в фармацевтической отрасли – +13,8% г/г после +12,8% г/г. Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в октябре превышен на +8,6% после +13,1% месяцем ранее. 3.4. Нефтеперерабатывающий комплекс второй месяц находится в отрицательной зоне – в октябре -1,9% г/г после -0,6% г/г. К уровню двухлетней давности динамика выпуска составила -1,7% после +0,5% месяцем ранее. 3.5. Пищевая промышленность в течение всего 2023 г. удерживает высокие темпы роста – в октябре +4,2% г/г после +4,5% г/г в сентябре. При этом существенно выросло производство напитков до +4,4% г/г после -1,8% г/г месяцем ранее. Динамика к уровню двухлетней давности в целом по комплексу также остаётся высокой: +5,4% после +7,7% месяцем ранее.

4. В октябре добывающий сектор продолжил улучшение динамики: -0,1% г/г после -0,7% г/г в сентябре, в том числе на фоне увеличения добычи угля (+2,2% г/г после +2,1% г/г). Рост также продолжает демонстрировать отрасль предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых (+6,3% г/г после +3,7% г/г в сентябре). С устранением сезонного фактора в октябре в целом по сектору рост на +0,2% м/м SA. К уровню двухлетней давности – небольшое улучшение динамики до -2,1% после -2,3% месяцем ранее. По итогам 10 месяцев 2023 г. добыча полезных ископаемых составила -1,1% г/г – накопленные темпы практически не меняются в течение полугодия.

5. Инвестиционная активность в 3 квартале 2023 г. оказалась намного выше ожиданий. Рост по полному кругу организаций: +13,3% г/г после +12,6% г/г кварталом ранее, а с учётом фактора сезонности +5,6% кв/кв SA после +6,3% кв/кв SA. К уровню двухлетней давности также существенный рост (+15,9% после +16,3 во 2 квартале). По итогу 9 месяцев 2023 г. темпы роста инвестиций достигли +10,0% г/г (+7,6% г/г в I полугодии).

6. Рост объёма строительных работ в годовом выражении в октябре составил +3,2% г/г после +8,4% г/г месяцем ранее, но к уровню двухлетней давности, наоборот, ускорился до +12,2% (+11,4% в сентябре). С исключением сезонности в октябре объём строительных работ вырос на +0,5% м/м SA после сокращения на -2,2% м/м SA в сентябре. В целом за 10 месяцев 2023 г. рост составил +8,1% г/г (+8,8% г/г за 9 месяцев 2023 г.). =

7. В октябре рост объёмов оптовой торговли ускорился до +25,5% г/г после +21,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности снижение замедлилось до -4,0% (-6,9% в сентябре). С исключением сезонности объёмы оптовой торговли в октябре выросли на +2,4% м/м SA после -1,4% м/м SA в сентябре. По итогам 10 месяцев оптовая торговля превысила уровень прошлого года на +9,5% г/г (по итогам 9 месяцев 2023 г. рост был на +7,7% г/г). =

8. Выпуск продукции сельского хозяйства в октябре вырос на +5,5% г/г (+12,7% г/г в сентябре). К уровню двухлетней давности рост остаётся на высоком уровне: +18,2% (+29,3% месяцем ранее). С устранением сезонности объёмы производства снизились на -2,4% м/м SA после значительного прироста в сентябре на +12,1% м/м SA. В целом за 10 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства вырос на +1,9% г/г (за 9 месяцев на +1,3% г/г). По предварительным данным Росстата, в октябре выросло производство мяса (+2,0% г/г после +1,3% в сентябре) и молока (+2,0% г/г после +1,8% в сентябре). Производство яиц сократилось на -1,3% г/г, как и месяцем ранее. =

9. В октябре грузооборот транспорта вырос на +2,8% г/г после роста на +1,7% г/г в сентябре. К уровню двухлетней давности падение замедлилось до -3,8% (-5,1% месяцем ранее). С исключением сезонности грузооборот транспорта в октябре вырос на +0,2% м/м SA после сокращения на -1,0% м/м SA в сентябре. В целом за 10 месяцев 2023 г. динамика грузооборота транспорта улучшилась и составила -0,8% г/г (после -1,2% г/г за 9 месяцев 2023 г.). Без трубопроводного транспорта в октябре грузооборот вырос на +2,5% г/г после роста на +2,7% г/г в сентябре, а к уровню двухлетней давности не изменился: 0,0% после роста на +0,7% месяцем ранее. С исключением сезонности в октябре возобновился рост: +0,1% м/м SA после -0,3% м/м SA в сентябре. В целом за 10 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,5% г/г, как и за 9 месяцев.

10. Кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в октябре превысило уровень прошлого года на +25,0% г/г после +25,4% г/г в сентябре. В месячном выражении с устранением сезонного фактора рост – на +2,0% м/м SA (+2,2% м/м SA в сентябре). Кредитования в месячном выражении замедлилось до +25,6% г/г после +27,2% г/г месяцем ранее. В месячном выражении

устранением сезонности рост – на +1,9% м/м SA (+2,2% м/м SA в сентябре). Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) ускорилось до +23,8% г/г после +22,3% г/г в сентябре. С исключением сезонности рост практически сохранился на уровне сентября: +2,3% м/м SA после +2,4% м/м SA.

11. Потребительская активность в октябре продолжила уверенно расти. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в октябре продемонстрировал ускорение до +10,7% г/г в реальном выражении после +10,0% г/г месяцем ранее (+3,3% к октябрю 2021 г.). С исключением сезонности рост на +1,1% м/м SA после +1,0% м/м SA месяцем ранее. За 10 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +5,3% г/г в реальном выражении. Оборот розничной торговли в октябре вырос до +12,7% г/г в реальном выражении после +12,2% г/г в сентябре (+1,2% к уровню октября 2021 г.). С учётом сезонности рост на +1,3% м/м SA после +1,2% м/м SA месяцем ранее. В целом за 10 месяцев текущего года показатель составил +5,5% г/г в реальном выражении. Платные услуги населению в октябре были на +5,1% г/г выше уровня прошлого года в реальном выражении после +4,4% г/г в сентябре (+7,6% к октябрю 2021 г.). С исключением сезонного фактора: +0,5% м/м SA после +0,3% м/м SA месяцем ранее. За 10 месяцев текущего года рост в реальном выражении составил +4,3% г/г. Оборот общественного питания в октябре ускорился до +8,3% г/г в реальном выражении после +7,2% г/г месяцем ранее (+18,3% к октябрю 2021 г.). С учётом сезонности рост на +1,3% м/м SA после +0,6% м/м SA в сентябре. С начала текущего года общепит вырос на +12,5% г/г в реальном выражении.

12. По итогам октября инфляция составила 6,7% г/г после 6,0% г/г в сентябре. По состоянию на 27 ноября 2023 г. инфляция год к году 7,5% (на 20 ноября – 7,3% г/г). С начала года по 27 ноября потребительские цены выросли на 6,7% Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в октябре составил +13,5% г/г (в сентябре +10,9% г/г). В целом по промышленности в октябре 2023 г. индекс вырос на +21,6% г/г после +16,7% г/г в сентябре.

13. После стабильной ситуации на рынке труда в течении последних трёх месяцев безработица в октябре вновь обновила исторический минимум и составила 2,9% от рабочей силы. В сентябре 2023 г. (по последней оперативной информации) рост заработной платы в номинальном выражении остался на высоком уровне и составил +13,6% г/г после +15,1% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,2% г/г после +9,5% г/г. За 9 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на +13,2% г/г, реальная – на +7,4% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– окт.23	окт.23	III кв. 23	сен.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
<b>Экономическая активность</b>														
<b>ВВП</b>	3,2	5,0	5,5	5,6	5,5	5,2	4,9	-1,8	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	1,9	5,5	4,0	12,7	-6,3	-2,9	2,9	2,9	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4	-0,7
Строительство	8,1	3,2	8,0	8,4	8,9	6,5	9,8	8,8	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Оптовая торговля	9,5	25,5	22,9	21,2	23,0	24,8	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	5,3	10,7	9,6	10,0	9,4	9,5	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	5,5	12,7	11,3	12,2	11,0	10,8	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	4,3	5,1	4,9	4,4	5,0	5,2	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	12,5	8,3	9,1	7,2	8,4	12,1	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-0,8	2,8	0,8	1,7	0,9	-0,1	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	5,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	2,5	2,5	2,7	2,7	1,5	3,9	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1	4,4
Инвестиции в основной капитал	10,0 <sup>1</sup>	-	13,3	-	-	-	12,6	0,7	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	3,5	5,3	5,3	5,6	5,4	4,9	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,1	-0,1	-1,1	-0,7	-1,2	-1,5	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	7,4	9,5	10,2	10,9	10,3	9,5	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
<b>Инфляция</b>														
Индекс потребительских цен	5,5	6,69/ 7,54 <sup>2</sup>	5,2	6,00	5,15	4,3	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей														
Промышленность	0,9	21,6	10,4	16,7	10,6	4,1	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-2,9	56,9	23,1	41,2	26,3	3,6	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	0,5	13,5	6,7	10,9	6,3	2,9	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8



в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– окт.23	окт.23	III кв. 23	сен.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
<b>Рынок труда и доходы населения</b>														
<b>Реальная заработная плата</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,4 <sup>1</sup>	-	8,7	7,2	9,5	9,2	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
<b>Номинальная заработная плата</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	13,2 <sup>1</sup>	-	14,3	13,6	15,1	13,9	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
<b>Реальные денежные доходы</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4 <sup>1</sup>	-	4,9	-	-	-	5,4 <sup>3</sup>	3,2 <sup>3</sup>	-1,5	-0,6	-4,3	-1,7	1,5	3,9
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8 <sup>1</sup>	-	5,1	-	-	-	5,1 <sup>3</sup>	4,6 <sup>3</sup>	-1,0	-0,2	-5,3	0,0	2,0	3,3
<b>Численность рабочей силы</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	1,7	1,7	2,0	1,4	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	76,0	76,3	76,4	76,3	76,5	76,3	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	76,0	76,0	76,1	76,0	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
<b>Численность занятых</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	2,7	2,6	2,8	2,3	2,7	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,5	74,1	74,1	74,0	74,2	74,0	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,6	73,8	73,7	73,8	73,7	73,8	73,6	73,5	-	71,8	71,9	72,1	72,1	-
<b>Численность безработных</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,7	-23,2	-20,6	-19,8	-20,6	-21,5	-18,9	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,4	2,2	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,4	2,2	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
<b>Уровень занятости</b>														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,9	61,0	61,0	61,0	60,9	61,0	60,9	60,8	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
<b>Уровень безработицы</b>														
в % к рабочей силе	3,2	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,2	2,9	3,0	3,0	3,0	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> Январь–сентябрь 2023 г.<sup>2</sup> В октябре / по состоянию на 27 ноября<sup>3</sup> За периоды 2023 г. данные уточнены по сравнению с ранее опубликованными

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– окт.23	окт.23	III кв. 23	сен.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
<b>Промышленное производство</b>	<b>3,5</b>	<b>5,3</b>	<b>5,3</b>	<b>5,6</b>	<b>5,4</b>	<b>4,9</b>	<b>5,8</b>	<b>-1,2</b>	<b>0,6</b>	<b>-1,4</b>	<b>-0,3</b>	<b>-1,5</b>	<b>6,2</b>	<b>6,3</b>
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>-1,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>-1,1</b>	<b>-0,7</b>	<b>-1,2</b>	<b>-1,5</b>	<b>0,8</b>	<b>-3,3</b>	<b>1,3</b>	<b>-1,9</b>	<b>0,3</b>	<b>-0,6</b>	<b>7,8</b>	<b>4,2</b>
добыча угля	1,9	2,2	2,6	2,1	1,4	4,4	6,3	-3,0	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	0,9	-2,1	-0,1	-1,7	7,8	2,6
добыча металлических руд	-2,0	-0,5	-2,3	-1,7	-3,2	-1,9	-0,6	-3,7	-3,3	-6,8	-5,5	-2,2	1,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-4,8	-15,7	0,1	-5,7	-0,8	7,9	-8,7	-1,1	6,5	5,2	6,0	10,3	4,1	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	0,5	6,3	3,7	3,7	4,4	3,1	2,1	-6,8	5,1	-2,9	5,3	5,6	15,9	9,0
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>7,4</b>	<b>9,5</b>	<b>10,2</b>	<b>10,9</b>	<b>10,3</b>	<b>9,5</b>	<b>10,4</b>	<b>0,5</b>	<b>0,3</b>	<b>-1,3</b>	<b>-0,5</b>	<b>-2,5</b>	<b>6,3</b>	<b>7,4</b>
пищевая промышленность	<b>5,2</b>	<b>4,2</b>	<b>6,4</b>	<b>4,5</b>	<b>6,4</b>	<b>8,5</b>	<b>5,7</b>	<b>4,2</b>	<b>1,6</b>	<b>1,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>4,9</b>	<b>4,6</b>
в т.ч.														
пищевые продукты	6,4	5,7	8,9	6,7	8,8	11,3	5,7	4,9	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1	4,2
напитки	1,3	4,4	-2,9	-1,8	-1,6	-5,0	3,4	2,9	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5	7,6
табачные изделия	-4,9	-28,2	-11,8	-18,0	-14,5	-1,8	15,0	-5,8	-7,1	6,6	-6,7	-22,6	-4,9	2,3
лёгкая промышленность	<b>4,6</b>	<b>5,2</b>	<b>7,2</b>	<b>5,3</b>	<b>9,5</b>	<b>6,7</b>	<b>5,6</b>	<b>0,7</b>	<b>3,9</b>	<b>7,2</b>	<b>4,5</b>	<b>-1,0</b>	<b>5,2</b>	<b>11,6</b>
в т.ч.														
текстильные изделия	-0,4	5,0	4,8	2,6	9,3	2,4	-3,0	-4,7	-4,0	-4,5	-6,9	-5,4	1,0	15,1
одежда	5,2	-0,9	6,1	2,8	9,1	6,4	8,4	3,3	8,7	16,8	11,9	0,4	5,8	7,4
кожа и изделия из неё	12,3	23,0	14,7	17,4	11,1	15,9	14,4	3,9	5,6	2,4	5,5	3,8	11,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	<b>-1,9</b>	<b>6,2</b>	<b>4,1</b>	<b>4,0</b>	<b>4,0</b>	<b>4,3</b>	<b>-1,4</b>	<b>-10,0</b>	<b>-2,0</b>	<b>-8,3</b>	<b>-5,9</b>	<b>-1,4</b>	<b>8,7</b>	<b>10,5</b>
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	-1,9	12,4	11,6	11,0	11,6	12,1	-2,2	-17,1	-10,1	-18,5	-19,4	-7,4	6,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-2,4	0,0	-3,4	-3,6	-3,7	-2,9	1,8	-6,3	0,0	-4,3	1,1	-3,0	6,8	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	0,0	10,2	9,3	10,6	9,3	7,9	-9,9	-3,0	13,0	6,2	7,3	20,7	20,7	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	<b>3,3</b>	<b>-1,9</b>	<b>0,8</b>	<b>-0,6</b>	<b>1,7</b>	<b>1,3</b>	<b>8,4</b>	<b>2,8</b>	<b>-0,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,9</b>	<b>-5,4</b>	<b>2,9</b>	<b>3,6</b>
<b>химический комплекс</b>	<b>5,4</b>	<b>15,0</b>	<b>11,2</b>	<b>14,7</b>	<b>9,2</b>	<b>9,7</b>	<b>7,6</b>	<b>-4,8</b>	<b>-0,3</b>	<b>-6,8</b>	<b>-1,1</b>	<b>0,7</b>	<b>8,3</b>	<b>8,7</b>
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	5,8	15,6	10,8	15,1	8,8	8,6	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-1,7	13,8	6,4	12,8	1,7	4,3	-0,8	-13,3	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	9,9	13,7	16,6	14,8	16,8	18,3	12,6	-1,5	0,3	-1,3	-2,9	-2,3	9,1	10,5



в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-октябрь.23	окт.23	III кв. 23	сен.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
производство прочей неметаллической минеральной продукции	2,6	5,9	5,2	5,4	5,6	4,7	4,4	-5,1	3,6	-3,5	1,0	5,5	15,2	9,3
металлургический комплекс	10,1	9,4	9,2	11,6	12,3	4,5	14,9	6,5	3,1	1,6	5,1	-2,1	9,3	4,1
в т.ч.														
металлургия	3,5	1,2	2,0	-0,1	3,4	2,6	8,0	1,8	-0,8	-2,5	-0,8	-3,3	4,0	1,7
готовые металлические изделия	30,6	34,5	31,5	47,5	39,6	10,3	36,2	21,0	15,3	14,1	23,1	1,5	25,8	11,6
машиностроительный комплекс	22,9	28,2	37,9	35,9	34,0	45,5	32,0	3,5	-5,7	-6,6	-9,9	-8,7	3,6	11,8
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	34,1	31,4	42,7	33,5	54,2	42,6	38,6	18,6	9,3	7,1	7,8	10,6	14,4	9,9
электрооборудование	22,6	25,4	23,4	16,0	26,1	29,5	35,3	8,0	1,1	6,8	-1,1	-5,2	2,6	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	5,4	12,7	10,7	11,8	4,2	17,3	5,9	-3,7	0,5	-3,8	-2,6	-0,2	11,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	9,0	41,0	48,3	56,3	41,8	46,2	52,3	-39,8	-44,2	-47,8	-50,9	-62,6	-13,7	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	30,8	27,7	47,2	45,8	32,5	66,7	28,5	17,1	-2,0	-1,1	-8,1	-0,2	1,0	10,5
прочие производства	8,3	13,4	19,7	23,8	18,9	14,3	6,0	-4,7	-1,2	-2,7	-7,0	-0,3	6,9	4,3
в т.ч.														
мебель	24,1	45,7	41,6	38,6	42,8	34,2	20,3	-8,4	4,9	3,9	-4,3	-1,2	22,5	17,7
прочие готовые изделия	9,7	20,2	24,2	21,7	27,8	23,4	8,3	-6,8	1,7	-1,0	-4,4	0,7	14,5	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	4,6	5,1	14,1	20,9	12,2	8,5	2,5	-3,5	-3,0	-4,4	-8,0	-0,3	2,3	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,2	1,3	0,5	-3,0	2,1	2,7	0,2	-0,3	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-2,0	3,5	3,4	0,3	2,3	8,0	-1,7	-9,3	-3,3	-6,3	-7,5	-6,1	8,1	12,6

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

\* С марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р)

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	окт.23	III кв. 23	сен.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	июнь.23	май.23	апр.23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Курс доллара (в среднем за период)	97,0	94,1	96,6	95,3	90,4	81,0	83,1	78,9	80,9	72,7	67,5	62,3	59,4	66,0	84,7
Ключевая ставка (на конец периода)	15,0	13,0	13,0	12,0	8,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0
Процентные ставки (в % годовых)															
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		10,9	12,0	11,2	9,4	9,2	9,5	9,1	9,1	8,7	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2
По рублёвым жилищным кредитам		8,1	7,9	8,0	8,3	8,5	8,5	8,4	8,5	8,0	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)		8,4	9,5	8,4	7,5	7,4	7,3	7,3	7,4	7,2	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5
Рублёвое кредитование экономики (в % r/r)															
Кредит экономике	25,0	25,4	25,4	25,0	25,5	24,5	24,5	22,7	20,8	18,6	17,8	17,8	15,4	12,5	18,6
Кредиты юридическим лицам	25,6	27,2	27,2	27,4	29,8	28,8	28,8	27,1	25,5	23,9	22,9	22,9	18,4	12,4	16,9
Кредиты физическим лицам	23,8	22,3	22,3	20,7	18,3	17,4	17,4	15,5	13,0	10,1	9,6	9,6	10,4	12,6	21,4

Источник: Банк России, расчёты Минэкономразвития России

Источник: [https://economy.gov.ru/material/file/a05672c39dfe4c609a4779397904697a/2024\\_12\\_28.pdf](https://economy.gov.ru/material/file/a05672c39dfe4c609a4779397904697a/2024_12_28.pdf)

## 3.2. Классификация и Сегментация рынка недвижимости

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ статья 130) недвижимость - это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба и назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется, по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объект недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко - культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.



**Жилье - жилые здания и помещения:**

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух- и четырех семейные малоэтажные жилые дома старая застройка, а также дома традиционного типа - домовладения и дома нового типа - коттеджи, таунхаусы.

**Коммерческая недвижимость:**

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

**Промышленная недвижимость:**

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения;

**Недвижимость социально-культурного назначения:**

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты;

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

**Классификация рынков недвижимости**

Таблица 3.1

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений- предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непромышленных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вил сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Вывод: Исходя из анализа рынка, проведенного анализа исходно разрешительной документации, окружающей застройки, объект оценки отнесен к жилой недвижимости, оценщик определил наиболее вероятное использование объекта оценки как жилых помещений - квартир (после окончания строительства и сдачи домов в эксплуатацию).

### 3.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

На разброс величины стоимости недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ. Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку жилой недвижимости.

#### 1. Транспортная доступность

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Транспортную доступность многоквартирного жилого дома - отношения удельной рыночной стоимости квартир, отличающихся удаленностью от узла общественного транспорта (станции метро, остановок общественного транспорта).



Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Рядом с узлом общественного транспорта	До 200 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта, движущегося в разных направлениях города			<b>1,00</b>
В шаговой доступности от узла общественного транспорта	В пределах 200 - 500 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта	0,92	0,98	<b>0,96</b>
В удалении от узла общественного транспорта	Более 500 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта	0,92	0,97	<b>0,95</b>

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.01.2025 г.

## 2. Благоустройство придомовой территории

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Благоустройство придомовой территории (детская, спортивная площадки, сквер, автопарковка, тротуары, бордюры) - отношения удельных рыночных цен квартир с различной благоустроенностью придомовых территорий дома.

Оценка окружения	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Благоустроенная	Обеспеченность благоустроенными в хорошем состоянии: сквером, детской и спортивной площадкой, газоном, тротуарами, уличной парковкой			<b>1,00</b>
Частично благоустроенная	Обеспеченность в удовлетворительном используемом состоянии: сквером, детской площадкой, тротуарами, уличной парковкой	0,94	0,98	<b>0,96</b>
Неблагоустроенная	Благоустройство придомовой территории в изношенном состоянии или отсутствие благоустройства	0,93	0,95	<b>0,94</b>

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.01.2025 г.

## 3. Охрана дома

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Охрану многоквартирного дома и придомовой территории (наличие / отсутствие) - отношение удельных рыночных цен квартир в домах с охраной к квартирам в домах без охраны.

№	Характеристика параметра, отношение к аналогичному объекту, но с охраной (ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж)	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Ограждение придомовой территории с уличной парковкой, видеонаблюдение, домофон, консьерж (при наличии всех факторов)			<b>1,00</b>
2	Ограждение и внутридворовая (неплатная) уличная парковка (отсутствие/наличие)	0,94	0,96	<b>0,95</b>
3	Видеонаблюдение (отсутствие/наличие)	0,96	0,99	<b>0,98</b>
4	Домофон (отсутствие/наличие)	0,98	1,00	<b>0,99</b>
5	Консьерж (отсутствие/наличие)	0,95	0,99	<b>0,97</b>
6	Без охраны / (Ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж)	0,86	0,93	<b>0,89</b>
№	Характеристика параметра, отношение к аналогичному объекту, но без охраны	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Без охраны / (Ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж)			<b>1,00</b>
2	Ограждение и внутридворовая уличная (неплатная) парковка (наличие/отсутствие)	1,04	1,06	<b>1,05</b>
3	Видеонаблюдение (наличие/отсутствие)	1,01	1,03	<b>1,02</b>
4	Домофон (наличие/отсутствие)	1,00	1,02	<b>1,01</b>
5	Консьерж (наличие/отсутствие)	1,01	1,05	<b>1,03</b>
6	Ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж (при наличии всех факторов)	1,08	1,16	<b>1,12</b>

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.01.2025 г.

## 4. Материал стен

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Тип (конструкцию, материал стен) многоквартирного жилого дома - отношения удельных рыночных цен квартир в домах с различными типами конструкций многоквартирных домов.

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные, каменные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - каменные			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, каменные или блочные - утепленные	1,01	1,03	1,02
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,93	0,98	0,95
Смешанного типа	Фундамент - каменный или ж/бетонный ленточный. Стены - каменные из легких блоков. Балки перекрытия и покрытия - металлические и/или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,87	0,94	0,90
Деревянные, "каркасные" здания	Фундамент - ленточный или столбчатый. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыша - деревянные, утепленные	0,53	0,68	0,57

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.01.2025 г.

## 5. Этаж

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Этаж расположения - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных на разных этажах многоквартирного дома, при прочих аналогичных характеристиках.

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
	<b>на средних этажах:</b>			
1	с 2* до 9 этажа (кроме верхнего)			1,00
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,94	1,01	0,97
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,93	1,01	0,96
	<b>на крайних этажах:</b>			
4	На 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,92	0,99	0,95
5	На 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	1,00	1,06	1,02
7	На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,94	0,99	0,96
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	6,5%	12,2%	8,9%

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.01.2025 г.

## 6. Общая площадь

$S_0$  – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

$S_a$  – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

Исследование рынка квартир за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

$C$  – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.,

$S$  – общая площадь квартиры, кв.м.,

$b$  – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

$n$  – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ( $R^2=0,706$ ) выявило коэффициент торможения  $n = -0,13$ . В итоге формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры



$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,12}$$

на Общую площадь квартиры - корректировки на 01.01.2025 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 17.01.2025 г.)

$S_o$  – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

$S_a$  – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

Исследование рынка квартир за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

$C$  – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.,

$S$  – общая площадь квартиры, кв.м.,

$b$  – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

$n$  – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ( $R^2=0,706$ ) выявило коэффициент торможения  $n = -0,12$ . В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,12}$$

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.01.2025 г.

## 7. Тип и количество Санузлов квартиры

Корректировки удельной рыночной стоимости на Тип и количество санузлов квартиры.

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный один санузел (1 ванная (душевая) и 1 туалет - отдельные комнаты)			<b>1,00</b>
2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,96	0,99	<b>0,98</b>
3	Два санузла и более (туалеты, ванны и душевые - обычно отдельные) *	1,02	1,05	<b>1,03</b>
4	Отсутствие в квартире собственного санузла (когда санузел расположен в местах общего пользования) / наличие в квартире собственного санузла (Если указанное различие не учтено корректировкой "Малосемейки / гостинки / полногабаритные квартиры")	0,86	0,91	<b>0,89</b>

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.01.2025 г.

## 8. Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры

Корректировки удельной рыночной стоимости на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций и оборудования квартиры.

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,04	1,11	<b>1,08</b>
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,02	1,05	<b>1,04</b>
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпателька, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование эконом-класса качества			<b>1,00</b>
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,82	0,86	<b>0,84</b>

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.01.2025 г.

## 9. На высоту потолков

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Высоту помещений (расстояние от уровня чистого пола до поверхности потолка) - определяются как отношения удельных рыночных цен квартир с разной высотой.



№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Высота потолка около 2,5 метров			1,00
2	Высота потолка с 2,7 до 2,9 метра	1,01	1,05	1,03
3	Высота потолка с 2,9 до 3,2 метра	1,02	1,07	1,04
4	Высота потолка 3,2 метра и более	1,02	1,06	1,04

Источник информации: <https://statirel.ru/> данные на 01.01.2025 г.

## 10. Балкон, лоджию в квартире

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Балкон, лоджию (отсутствие/наличие).

№	Характеристика параметра, соотношение *	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Балкон незастекленный (отсутствие балкона / наличие)	0,95	1,00	0,98
2	Балкон, застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие)	0,93	0,98	0,96
3	Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие лоджии / наличие)	0,89	0,97	0,94
4	Лоджия, застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие / наличие)	0,89	0,94	0,92
5	Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	1,01	1,06	1,03
6	Лоджия (балкон), застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	0,99	1,06	1,02
7	Лоджия застекленная / балкон незастекленный	1,06	1,11	1,09
8	Лоджия незастекленная / балкон незастекленный	1,02	1,06	1,04

Источник информации: <https://statirel.ru/> данные на 01.01.2025 г.

## 11. Вид из окон квартиры

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся видом из окон.

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры с видом на внутренний двор или на тихую спокойную улицу; или квартиры, расположенные выше 14 этажа			1,00
2	Квартиры, расположенные не выше 14 этажа, с окнами на шумную близко расположенную улицу, автодорогу, трамвайную линию или железную дорогу	0,93	0,98	0,96
3	Квартиры с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовые")	1,03	1,07	1,05

Источник информации: <https://statirel.ru/> данные на 01.01.2025 г.



### 3.4. Обзор рынка элитной жилой недвижимости г. Москвы<sup>1</sup>

## Первичный рынок

Основные показатели. Динамика

Предложение	Класс делюкс	Динамика*	Класс премиум	Динамика*
Объем предложения, шт.	930	+38%	2 010	+3%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м <sup>2</sup> ***	2 699	+7%	1 234	+5%
Средняя площадь, м <sup>2</sup>	169	+1%	115	+2%
Средняя стоимость, млн руб.	456	+8%	142	+6%
Спрос	Класс делюкс	Динамика**	Класс премиум	Динамика**
Число сделок, шт.	80	-32%	390	+21%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м <sup>2</sup>	2 334	+33%	1 044	+14%
Средняя площадь, м <sup>2</sup>	143	-7%	103	-3%
Средняя стоимость, млн руб.	334	+25%	108	+10%

\* III квартал 2024 г. / II квартал 2024 г.

\*\* III квартал 2024 г. / III квартал 2023 г.

\*\*\* Здесь и далее по всем показателям приведены запрашиваемые цены / цены предложения, размер предоставляемого дисконта может отличаться

Источник: NF Group Research, 2024

#### Динамика объема предложения на первичном рынке



Источник: NF Group Research, 2024

По итогам III кв. 2024 г. на первичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы экспонировалось 2,9 тыс. квартир и апартаментов (+12% за квартал и +44% за год) – абсолютный рекорд объема предложения в сегменте новостроек. Это значение на 6% выше результата III кв. 2020 г., которое на протяжении последних 4 лет оставалось максимальным. Несмотря на сохранение высокого уровня поку пательской активности, девелоперам удастся обеспечить не только абсолютное восполнение проданных объемов элитной недвижимости, но и стабильный прирост и разнообразие предложения в сегменте.

За 9 мес. 2024 г. рынок элитной недвижимости Москвы пополнился 13 новостройками и отмечился стартом 2 новых очередей в рамках уже реализуемых проектов. В частности, за

<sup>1</sup> <https://kf.expert/publish/ryнок-elitnoj-zhiloj-vedvizhivosti-moskva-3-kvartal-2024>



последние 3 месяца на рынок вышли комплексные проекты «Фрунзенская набережная» и «Татарская 35», а также ЖК Каті и «Садовническая 69» (в формате закрытых продаж).

Кроме того, было объявлено начало реализации 3-й очереди строительства ЖК «Тишинский бульвар» – двор «Рябиновый», в рамках которой на рынок был выведен корпус № 3.

Среди тенденций этого года определенно выделяется смещение интереса девелоперов в сторону укрупнения застройки совместно с расширением доступных сервисов и внутренней инфраструктуры. Ранее, особенно в классе делюкс, среди ключевых критериев будущего проекта отмечались камерность и клубный формат.

Теперь же застройщики смело выводят комплексные проекты, компенсируя непривычный для рынка масштаб наличием разнообразного предложения, в том числе эксклюзивных лотов, высококлассного сервиса от ведущих управляющих компаний, а также самодостаточного инфраструктурного наполнения, сочетающего в себе детский, спортивный, досуговый и бизнесблоки.



#### Структура предложения на первичном рынке. Делюкс

	До 100 млн руб.	100–200 млн руб.	200–300 млн руб.	300–400 млн руб.	400–500 млн руб.	Более 500 млн руб.
До 100 м <sup>2</sup>	2,8%	12,9%	6,9%	0,1%	0,0%	0,0%
100–150 м <sup>2</sup>	0,0%	2,5%	11,0%	9,2%	2,0%	0,4%
150–200 м <sup>2</sup>	0,0%	0,6%	3,2%	7,8%	10,3%	6,4%
200–250 м <sup>2</sup>	0,0%	0,0%	0,2%	0,4%	2,4%	7,6%
Более 250 м <sup>2</sup>	0,0%	0,0%	0,2%	0,3%	0,2%	12,6%

Источник: NF Group Research, 2024

#### Структура предложения на первичном рынке. Делюкс

	До 100 млн руб.	100–200 млн руб.	200–300 млн руб.	300–400 млн руб.	400–500 млн руб.	Более 500 млн руб.
До 100 м <sup>2</sup>	2,8%	12,9%	6,9%	0,1%	0,0%	0,0%
100–150 м <sup>2</sup>	0,0%	2,5%	11,0%	9,2%	2,0%	0,4%
150–200 м <sup>2</sup>	0,0%	0,6%	3,2%	7,8%	10,3%	6,4%
200–250 м <sup>2</sup>	0,0%	0,0%	0,2%	0,4%	2,4%	7,6%
Более 250 м <sup>2</sup>	0,0%	0,0%	0,2%	0,3%	0,2%	12,6%

Источник: NF Group Research, 2024

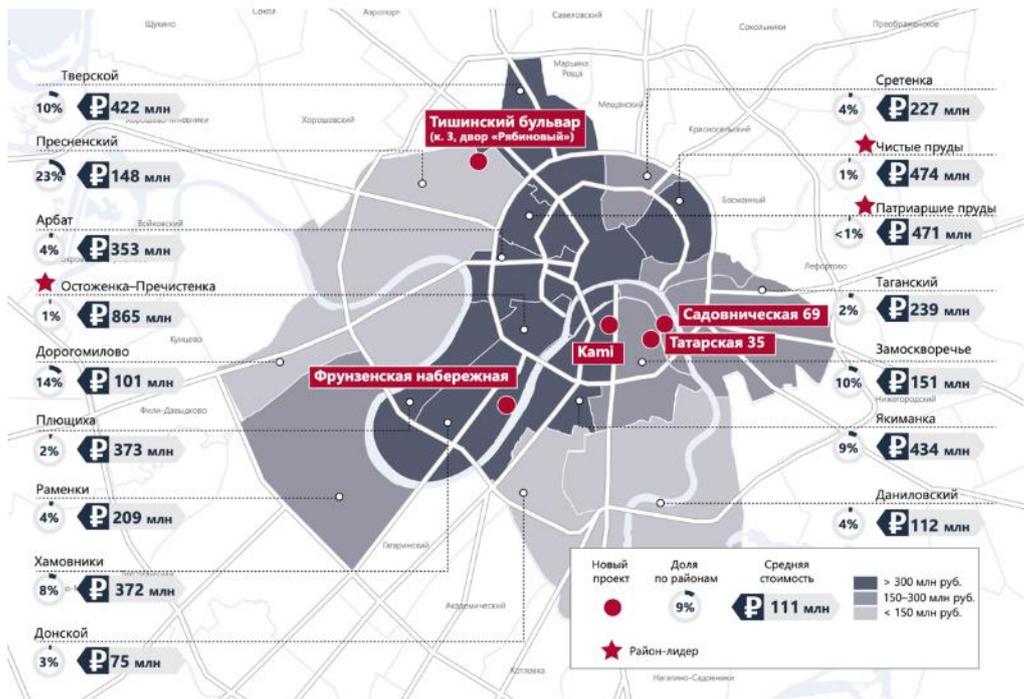
#### Структура предложения на первичном рынке. Премиум

	До 50 млн руб.	50–100 млн руб.	100–150 млн руб.	150–200 млн руб.	200–250 млн руб.	Более 250 млн руб.
До 50 м <sup>2</sup>	6,7%	1,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
50–100 м <sup>2</sup>	3,7%	28,3%	5,6%	0,7%	0,1%	0,0%
100–150 м <sup>2</sup>	0,0%	4,3%	16,4%	9,4%	2,6%	0,9%
150–200 м <sup>2</sup>	0,0%	0,0%	1,5%	6,2%	1,4%	2,9%
Более 200 м <sup>2</sup>	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%	1,5%	6,2%

Источник: NF Group Research, 2024



## Доля и средняя стоимость предложения по районам



Источник: NF Group Research, 2024

## Комплексы, в которых начались продажи в III кв. 2024 г.

Название	Адрес (Район)	Класс	Девелопер	Тип недвижимости	Количество лотов по проекту	Старт продаж	Наличие отделки
Фрунзенская набережная (оч. 1)	Фрунзенская наб., д. 30 (Хамовники)	Делюкс	Smindex	Квартиры	216	Август 2024	Без отделки
Татарская 35	Б. Татарская ул., д. 35 (Замоскворечье)	Премиум	Донстрой	Квартиры	472	Сентябрь 2024	Без отделки
Камі	Пыжевский пер., д. 5 (Якиманка)	Делюкс	Моно	Квартиры	74	Сентябрь 2024	Финишная/ Без отделки
Садовническая 69 (к. 4)	Садовническая ул., вл. 76/71 (Замоскворечье)	Премиум	Balchug Estate	Квартиры	141	Сентябрь 2024	Без отделки
<b>Новые очереди, корпуса</b>							
Тишинский бульвар (оч. 3, двор «Рябиновый»)	Электрический пер., вл. 1 (Пресненский)	Премиум	Smindex	Квартиры	66	Сентябрь 2024	Без отделки

Источник: NF Group Research, 2024

В разрезе районов топ-3 лидеров по концентрации предложения претерпел некоторые изменения. Так, наибольшая доля элитного предложения на первичном рынке по-прежнему концентрирована в Пресненском районе, где преимущественно реализуются масштабные ЖК премиум-класса – здесь экспонируется 23% всех высокобюджетных квартир и апартаментов (–2 п. п. за квартал). Второе место по объему экспонируемого предложения удерживается районом Дорогомилово, при этом его доля сократилась на 2 п. п. за квартал и составила 14%. Третью строчку рейтинга с долей 10% разделили между собой Тверской район и Замоскворечье, где в сентябре 2024 г. стартовали продажи в ЖК премиум-класса «Садовническая 69» и «Татарская 35».

## Спрос

С июля по сентябрь 2024 г. Включительно на первичном рынке элитной недвижимости Москвы было реализовано около 470 квартир и апартаментов, что на 8% выше результата аналогичного периода прошлого года. При этом объем спроса за все 9 мес. 2024 г. Достиг 1 310

Передан через Диадок 31.01.2025 12:55 GMT+03:00  
b579adf9-7d78-444c-9540-59aba0ab4d26  
Страница 47 из 156

лотов, тем самым на 52% превысив отметку 9 мес. 2023 г. Тем не менее важно учитывать относительно низкую

покупательскую активность в I полугодии прошлого года – возвращение сегмента к привычному уровню спроса началось только во второй половине 2023 г.

В III кв. 2024 г. спрос на элитные новостройки оказался более умеренным по сравнению с предыдущим кварталом.

Если в I полугодии большая часть покупателей стремилась к быстрому заключению сделок и была готова к резкому перемещению капитала, то сейчас приоритетным становится тщательный анализ доступного предложения и более размеренное принятие решений.

Драйверами такого поведения остаются повышенная ключевая ставка и, как следствие, высокая стоимость денежных средств.

**Структура сделок на первичном рынке. Делюкс**

	До 100 млн руб.	100–200 млн руб.	200–300 млн руб.	300–400 млн руб.	400–500 млн руб.	Более 500 млн руб.
До 100 м²	12,0%	14,7%	8,0%	0,0%	0,0%	0,0%
100–150 м²	1,3%	6,7%	10,7%	2,7%	0,0%	0,0%
150–200 м²	0,0%	4,0%	6,7%	9,3%	4,0%	2,7%
200–250 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,3%	9,3%
Более 250 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	6,6%

Источник: NF Group Research, 2024

**Структура сделок на первичном рынке. Премиум**

	До 50 млн руб.	50–100 млн руб.	100–150 млн руб.	150–200 млн руб.	200–250 млн руб.	Более 250 млн руб.
До 50 м²	11,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
50–100 м²	5,6%	34,5%	3,3%	0,8%	0,0%	0,0%
100–150 м²	0,0%	7,1%	14,6%	5,4%	1,8%	0,8%
150–200 м²	0,0%	1,0%	1,3%	5,6%	1,5%	1,5%
Более 200 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	2,0%	1,5%

Источник: NF Group Research, 2024

**Динамика числа сделок**



Источник: NF Group Research, 2024

**Динамика среднего бюджета сделки**



Источник: NF Group Research, 2024



Интерес покупателей к элитному сегменту сейчас поддерживается несколькими факторами. Во-первых, это выход новых проектов и разнообразные варианты покупки жилья. Элитная недвижимость остается надежным источником для поиска стабильных инвестиций, что стало решающим критерием для многих покупателей, ищущих способ сохранения капитала на фоне нестабильности микро- и макроэкономической обстановки. Во-вторых, застройщики стараются поддерживать активные темпы продаж за счет предоставления более комфортных условий покупки: в частности, одним из самых популярных инструментов остаются рассрочки, причем на достаточно длинные сроки и с минимальными первоначальными взносами.

## Цены

По итогам III кв. 2024 г. средневзвешенная цена предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости составила 1 824 тыс. руб./м<sup>2</sup> (+12% за квартал и +20% за год). Ключевыми драйверами значительного прироста показателя стали выход новых проектов по более высоким ценам и наращивание доли класса делюкс до 32% (+7 п. п. за квартал) в совокупной структуре элитного предложения, соответственно, доля премиум-класса составила всего 68%. Помимо этого, влияние оказал пересмотр ценовой политики в сторону удорожания лотов в большинстве комплексов – как в связи с плановым повышением стоимости, так и в качестве ответной реакции застройщиков на сохраняемый интерес покупателей к элитным новостройкам. В свою очередь, в премиум-классе средневзвешенная цена предложения достигла 1 234 тыс. руб./м<sup>2</sup> (+5% за квартал и +10% за год), а в классе делюкс – 2 699 тыс. руб./м<sup>2</sup> (+7% за квартал и +24% за год).

Примечательно, что во всех элитных локациях, за исключением Патриарших прудов и Донского района, была зафиксирована положительная квартальная динамика средневзвешенной цены предложения. Максимальный прирост показателя на 83% за квартал до значения 2 501 тыс. руб./м<sup>2</sup> был отмечен в Хамовниках – влияние выхода на рынок локации нового масштабного проекта делюкс-класса «Фрунзенская набережная» от Smindex. Впрочем, самыми дорогими районами по-прежнему остаются Остоженка – Пречистенка (3 312 тыс. руб./м<sup>2</sup>), Тверской район (2 661 тыс. руб./м<sup>2</sup>), а также Чистые пруды (2 575 тыс. руб./м<sup>2</sup>) – здесь предложение сформировано остатками в ЖК «Дом Абрикосов», который уже введен в эксплуатацию, и ЖК «Чистые пруды» на высокой стадии строительной готовности.

## Выводы:

- Стремительное наращивание объема предложения до значения 2,9 тыс. лотов (+12% за квартал и +44% за год) – абсолютный рекорд на первичном рынке элитной жилой недвижимости.
- Сохранение тенденции роста средневзвешенной цены предложения – 1 824 тыс. руб./м<sup>2</sup> (+12% за квартал и +20% за год), в т. ч. в разрезе классов.
- Удержание покупательского интереса к первичному рынку – по итогам III кв. 2024 г. реализовано около 470 квартир и апартаментов (+8% за год), при этом объем спроса за все 9 мес. 2024 г. достиг 1 310 лотов (+52% за год).



**Таблица 3.2 Анализ актуальных предложений о продаже в жилом комплексе «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Адрес	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Цена, руб. кв.м.	Ссылка
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	66,4	67 000 000	1 009 036	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/307822693/">https://www.cian.ru/sale/flat/307822693/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	82,3	85 000 000	1 032 807	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/309038398/">https://www.cian.ru/sale/flat/309038398/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	146,7	175 000 000	1 192 911	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/307962805/">https://www.cian.ru/sale/flat/307962805/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	63	87 684 000	1 391 810	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/311824205/">https://www.cian.ru/sale/flat/311824205/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	84	119 732 000	1 425 381	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/308287568/">https://www.cian.ru/sale/flat/308287568/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	84,6	124 112 000	1 467 045	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/310846101/">https://www.cian.ru/sale/flat/310846101/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	66,2	97 440 000	1 471 903	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065628/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065628/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	127,1	191 172 000	1 504 107	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/306853592/">https://www.cian.ru/sale/flat/306853592/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	63	95 815 000	1 520 873	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/310846102/">https://www.cian.ru/sale/flat/310846102/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	80,5	123 419 000	1 533 155	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065641/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065641/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	66,4	103 215 000	1 554 443	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/308961101/">https://www.cian.ru/sale/flat/308961101/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	63	101 633 000	1 613 222	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/312936445/">https://www.cian.ru/sale/flat/312936445/</a>
Минимум			1 000 000	
Среднее значение			1 325 403	
Максимум			1 512 022	

**Комментарий:**

Стоимость различается в первую очередь, в зависимости от того, в каком корпусе находятся данные квартиры. Выделено четыре основные локации:

- > Waterfront - первая линия домов на Лужнецкой набережной Москвы-реки,
- > Garden - дома на территории тенистого сада в самом центре частного парка,
- > Highline - дома, обрамляющие частный парк, из окон которых открывается вид на динамичный Сити,
- > Mountain line - символизирует горные вершины, открывая из окон своим резидентам захватывающие виды на исторически-ценностные районы Москвы.



### Соседние жилые комплексы, сопоставимые с объектом оценки

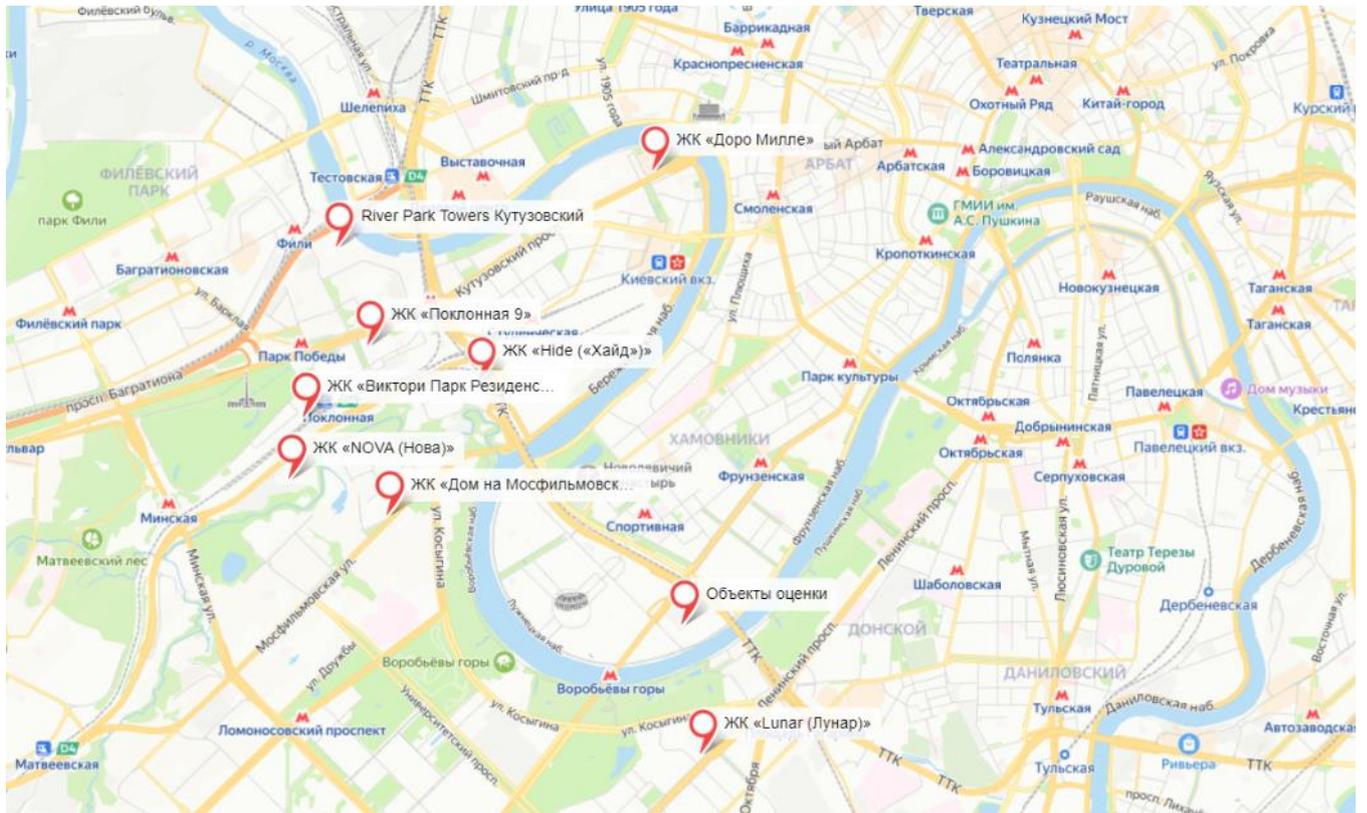


Таблица 3.3 Средние стоимости предложения в жилых комплексах, соседних с оцениваемым

Фото	Наименование ЖК	Цена квартир, руб.	Цена квартир, руб. кв.м.	Ссылка
	ЖК «Hide («Хайд»)»	от 22,24 млн до 66,85 млн ₽	от 506 189 до 693 416 ₽/м <sup>2</sup>	<a href="https://zhk-hide-i.cian.ru/">https://zhk-hide-i.cian.ru/</a>
	ЖК «Поклонная 9»	от 48,85 млн до 152,73 млн ₽	от 954 272 до 1 389 054 ₽/м <sup>2</sup>	<a href="https://zhk-poklonnaya-9-i.cian.ru/">https://zhk-poklonnaya-9-i.cian.ru/</a>
	ЖК «Victory Park Residences (Виктори Парк Резиденсез)»	от 59,57 млн до 268,4 млн ₽	от 882 549 до 1 373 514 ₽/м <sup>2</sup>	<a href="https://zhk-victory-park-residences-i.cian.ru/">https://zhk-victory-park-residences-i.cian.ru/</a>
	ЖК «NOVA (Нова)»	от 26,05 млн до 74,16 млн ₽	от 688 644 до 900 360 ₽/м <sup>2</sup>	<a href="https://zhk-nova-i.cian.ru/">https://zhk-nova-i.cian.ru/</a>



	ЖК «Дом на Мосфильмовской»	от 129,14 млн до 465,62 млн ₽	от 920 095 до 1 000 310 ₽/м <sup>2</sup>	<a href="https://zhk-dom-na-mosfilmovskoy-i.cian.ru/">https://zhk-dom-na-mosfilmovskoy-i.cian.ru/</a>
	ЖК «D'ORO MILLE (Доро Милле)»	от 29,2 млн до 151,46 млн ₽	от 769 000 до 1 065 000 ₽/м <sup>2</sup>	<a href="https://zhk-doro-mille-i.cian.ru/">https://zhk-doro-mille-i.cian.ru/</a>
	ЖК «River Park Towers Кутузовский (Ривер Парк Тауэрс Кутузовский)»	от 29,2 млн до 173,4 млн ₽	от 606 320 до 1 200 000 ₽/м <sup>2</sup>	<a href="https://zhk-river-park-towers-kutuzovskiy-i.cian.ru/">https://zhk-river-park-towers-kutuzovskiy-i.cian.ru/</a>
	ЖК «Lunar (Лунар)»	от 21,08 млн до 249,48 млн ₽	от 570 000 до 1 200 000 ₽/м <sup>2</sup>	<a href="https://zhk-lunar-i.cian.ru/">https://zhk-lunar-i.cian.ru/</a>



### 3.5 Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Обратим внимание на то, что продажа предполагается именно по рыночной стоимости. В связи с этим не следует путать понятие ликвидности, о котором говорится ниже в отчете, с понятием ликвидационной стоимости – «умышленным», преднамеренным снижением стоимости с целью сократить время экспозиции объекта на рынке.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

#### Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

Таблица 3.4

Ликвидность	Высокая	Средняя	Низкая	Отсутствует
Срок экспозиции, дней	0 - 90	90 - 365	Более 365 <sup>1</sup>	Достоверное определение/прогнозирование срока экспозиции невозможно

Источник информации: Ассоциация Российских банков Комитет по оценочной деятельности – Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», Москва 2020 г.

Срок ликвидности объектов оценки был определен согласно данным некоммерческой организации «СтатРиелт» данные на 01.07.2024 г.

Таблица 3.5

#### Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка квартир на 01.01.2025 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 17.01.2025 г.\)](#)

- типичные для рынка сроки рыночной экспозиции - сроки продажи <sup>1</sup> - сроки ликвидности квартир (в месяцах).

Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов не менее 150 предложений в различных регионах Российской Федерации.

Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекшие периоды:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры <b>вторичного</b> рынка общей площадью до 70 кв.м.	2	6	4	3	4	5
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	3	8	5	4	5	7
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	4	10	7	6	7	9
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	5	12	8	7	8	11
5	Квартиры <b>первичного</b> рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	4	4	2	3	4
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	2	6	4	3	4	5
7	Парковочные места, машино-места	1	7	4	3	4	5

Примечание:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки предполагаемый срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения, меньшей площади, лучшего качества,

- верхняя граница - объекты с большими ликвидационными рисками (худшее местоположение, большая площадь, худшее качество, завышенные ценовые ожидания продавца, другие факторы низкой ликвидности).

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Таким образом, в соответствии с таблицей 3.3, ликвидность объектов оценки является высокой, срок экспозиции устанавливается в размере 2 месяца для квартир до 100 кв.м. и 3 мес. для квартир площадью более 100 кв.м.

## 4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении справедливой стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению подлежит обязательному согласованию со сторонами договора и включается в задание на оценку. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету.

Учитывая цели и задачи настоящей оценки и задание на оценку, альтернативный вариант использования оцениваемого имущества не предполагается. Таким образом, наиболее эффективным использованием прав на оцениваемую недвижимость признается тот вариант использования, для которого эта недвижимость была спроектирована, то есть квартир (после окончания строительства и сдачи домов в эксплуатацию).



## 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Оценка основных средств в настоящем Отчете в соответствии с МСО и МСФО осуществляется следующим образом:

- внеоперационные активы оцениваются на основе рыночной стоимости исходя из их наиболее эффективного использования. Рыночная стоимость инвестиционной собственности основана на стоимости имущества на открытом рынке, предполагающем совершение операций, отвечающих требованиям определения рыночной стоимости;

- неспециализированные операционные активы оцениваются на основе рыночной стоимости при существующем использовании, т.е. рыночной стоимости, основанной на продолжении существующего использования имущества при предложении, что в таком виде оно может быть продано на открытом рынке при соблюдении всех остальных условий, содержащихся в определении рыночной стоимости, независимо от того, является ли существующее использование имущества наиболее эффективным или нет;

- специализированные операционные активы оцениваются с использованием доходного подхода или подхода на основе амортизированных затрат замещения. Выбор конкретного подхода основан не на типе актива, а на наличии или отсутствии данных рынка (МСФО 16).

В соответствии с ФСО, стоимость любого оцениваемого объекта должна быть рассчитана на основе применения трех подходов: затратного, доходного и сравнительного. Либо оценщик должен обосновать отказ от использования какого-либо подхода при наличии объективных причин.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. Ниже представлено общее описание трех подходов к оценке

### 5.1 Затратный подход

**Затратный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Этот подход полезен в основном для оценки уникальных объектов, практически не имеющих аналогов, объектов незавершенным строительством, а также для объектов с незначительным износом.

Затратный подход приводит к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости затрат на строительство и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на данном сегменте рынка.

Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение оценки, специфику оцениваемого недвижимого имущества, а также на основании Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», а также в соответствии со ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик счел возможным отказаться от применения затратного подхода в настоящей оценке.

### 5.2. Сравнительный подход

**Сравнительный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Этот подход применяется при условии, что



факторов спроса и предложения. При покупке объекта покупатель (инвестор) руководствуется принципом замещения, который гласит, что максимальная цена объекта оценки не превышает минимальной цены объекта-аналога, обладающего аналогичными характеристиками (ценообразующими факторами).

Методы сравнительного подхода могут быть применены только при условии наличия информации о рынке продаж подобных объектов недвижимости. В настоящее время в открытом доступе достаточно информации для реализации сравнительного подхода.

Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение оценки, специфику оцениваемого недвижимого имущества, а также на основании Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», а также в соответствии со ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик счел возможным и необходимым применить сравнительный подход к оценке стоимости объекта недвижимого имущества.

### 5.3. Доходный подход

**Доходный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Поскольку главным условием применения доходного подхода является наличие у собственника недвижимого имущества прогнозируемого дохода, то для оценки объектов, аналогичных рассматриваемому, этот метод можно рассматривать с определенной долей условности. Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение оценки, специфику оцениваемого недвижимого имущества, а также на основании Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», а также в соответствии со ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик счел возможным отказаться от применения доходного подхода в настоящей оценке.

### 5.4 Выводы

#### Классификация объектов оценки для выбора подходов

Наименование класса		Характеристика	Выбор подхода
Операционные активы	неспециализированные	Неспециализированные активы- активы компании, принимающие непосредственное участие в производственной деятельности компании.	Сравнительный
	специализированные	Специализированные активы- активы компании, принимающие непосредственное участие в производственной деятельности компании, которые редко продаются (если продаются вообще) на открытом рынке иначе как в составе действующего бизнеса.	Затратный (метод остаточной стоимости замещения; Примечание: в официальном переводе МСО на русский язык DRC метод называется «Амортизированные затраты замещения» - АЗЗ), сравнительный и доходный
	специализированное торговое	Имущество с торговым потенциалом, такое, как гостиницы, бензозаправочные станции, рестораны и т.п., можно оценивать по рыночной стоимости, признавая, что в них входят активы, отличные от только земли и зданий.	Доходный
Внеоперационные активы	избыточные активы	Избыточные активы- активы излишние по сопоставлению с потребностями предприятия.	Сравнительный
	инвестиционные активы	Инвестиционные активы-активы компании, не участвующие в производственной деятельности и являющиеся предметом инвестиционной деятельности (например, сдача в аренду).	Доходный

Поскольку Объект оценки является внеоперационным активом, то согласно рекомендациям МСФО (IFRS) 13, для расчета справедливой стоимости должен использоваться доходный подход, однако учитывая то, объект оценки не является типичной доходоприносящей недвижимостью, доходный подход, невозможно корректно применить в части жилых помещений (квартир).

#### **ВЫВОДЫ**

Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение оценки, специфику оцениваемого недвижимого имущества, наличие необходимой информации и, принимая во внимание состав объекта оценки, а также на основании части VII «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, в соответствии со ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик счел возможным и необходимым применить сравнительный подход

## 6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться **качественные методы оценки** (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), **количественные методы оценки** (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

**Сравнительный анализ** — это общий термин, используемый для обозначения процедуры, в которой применяют методы количественного и/или качественного анализа для определения показателя стоимости в сравнительном подходе. Оба метода можно использовать по отдельности или вместе.

Процедура анализа включает пять основных этапов:

1. выявление элементов сравнения, влияющих на стоимость оцениваемого типа собственности;
2. сравнение характеристик оцениваемого и сопоставляемых объектов, а также определение различий по каждому элементу сравнения. Каждую количественную поправку необходимо адекватно объяснить, чтобы третьей стороне была понятна аргументация, лежащая в основе данной поправки;
3. определение итогового значения поправки для каждого сопоставимого объекта, умножение его на цену продажи или удельную цену сопоставимого объекта для получения диапазона цен продажи или удельных цен для оцениваемого объекта.
4. сравнение всех скорректированных сопоставимых объектов и классификация их относительно оцениваемого объекта собственности по параметрам, которые превосходят оцениваемый объект, равны или уступают им;
5. проведение качественного анализа для сверки диапазона показателей стоимости с оцениваемым объектом.

**Элементами сравнения** называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения стоимости на недвижимость.

Основные критерии выбора (элементов сравнения) сопоставимых объектов:

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

Помимо основных (указанных) элементов сравнения, могут потребоваться и дополнительные элементы. К ним можно отнести градостроительные и природоохранные ограничения, расположение объектов в подвальных/цокольных этажах или в надземной части, расположение в отдельно стоящих зданиях или в составе зданий, наличие отдельного входа, состояние системы безопасности и т. д.



В настоящем Отчете оценщик в качестве метода расчета стоимости Объекта оценки использовал **методом сравнения продаж**, который относится к количественным методам оценки.

**Метод сравнения продаж** - метод оценки стоимости Объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, - аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки. Метод базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном сегменте рынка.

Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи.

При отсутствии информации о ценах совершенных сделок допускается использование представленных цен предложения.

Данный метод определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, сходных с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят (могут производить), и использованию.

Для определения стоимости объектов недвижимости методом сравнения продаж используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием элементов сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

Таким образом, выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Здания и помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр общей площади.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода сравнения продаж может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^n \alpha_i \times V_{PCi},$$

где:

- $V_{PC}$  - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;
- $n$  - количество аналогов;
- $V_{PCi}$  - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене  $i$ -го объекта-аналога;
- $\alpha_i$  - вклад  $i$ -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

$$\sum_i^n \alpha_i = 1.$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене  $i$ -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом :

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

- где:  $P_i$  -- цена  $i$ -го объекта-аналога;
- $N$  - количество ценообразующих факторов;



$D_{pi}$  -- значение корректировки цены  $i$ -го объекта-аналога по  $j$ -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

### 6.1. Описание объектов-аналогов

Объект оценки представляет собой имущественные права на объекты долевого строительства по договору долевого участия в строительстве. Исходя из целей настоящей оценки, в качестве сопоставимых аналогов объекта оценки рассматривались имущественные права на сопоставимые квартиры, расположенные в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)». В качестве объектов-аналогов выбирались объекты с характеристиками, аналогичными элементам в составе Объекта оценки. При выборе аналогов, оценщик руководствовался местоположением — расположение в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)» и фактором общей площади.

Таблица 6.1 Описание и расчёт справедливой стоимости объектов оценки

Наименование показателя	Объект оценки №1	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>84,60</b>	146,7	82,3	66,4	63
Цена, руб.		175 000 000	85 000 000	67 000 000	87 684 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/307962805/">https://www.cian.ru/sale/flat/307962805/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/309038398/">https://www.cian.ru/sale/flat/309038398/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/307822693/">https://www.cian.ru/sale/flat/307822693/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/311824205/">https://www.cian.ru/sale/flat/311824205/</a>
Цена, руб. кв.м		1 192 911	1 032 807	1 009 036	1 391 810
Скидка на торг		-12,50%	-12,50%	-12,50%	-12,50%
Скорректированная цена за кв.м		1 043 797	903 706	882 907	1 217 834
Корректировка на площадь		6,83%	-0,33%	-2,87%	-3,48%
Скорректированная цена за кв.м		1 115 088	900 724	857 568	1 175 453
Абсолютная корректировка		19,33%	12,83%	15,37%	15,98%
Коэффициент соответствия		5,17331	7,79423	6,50618	6,25782
Вес аналога		20,105%	30,291%	25,285%	24,320%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		999 733			
Рыночная стоимость, руб.		84 577 412			
Наименование показателя	Объект оценки №2	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>93,00</b>	89,5	89,5	89,5	63
Цена, руб.		151 520 000	135 326 000	107 000 000	87 684 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/310424800/">https://www.cian.ru/sale/flat/310424800/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/306853575/">https://www.cian.ru/sale/flat/306853575/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/310855796/">https://www.cian.ru/sale/flat/310855796/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/311824205/">https://www.cian.ru/sale/flat/311824205/</a>
Цена, руб. кв.м		1 692 961	1 512 022	1 195 531	1 391 810
Скидка на торг		-12,50%	-12,50%	-12,50%	-12,50%
Скорректированная цена за кв.м		1 481 341	1 323 019	1 046 090	1 217 834
Корректировка на площадь		-0,46%	-0,46%	-0,46%	-4,57%
Скорректированная цена за кв.м		1 474 527	1 316 933	1 041 278	1 162 179
Абсолютная корректировка		12,96%	12,96%	12,96%	17,07%
Коэффициент соответствия		7,716049383	7,716049383	7,716049383	5,858230814
Вес аналога		26,601%	26,601%	26,601%	20,196%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 254 260			
Рыночная стоимость, руб.		116 646 180			



Наименование показателя	Объект оценки №3	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>126,30</b>	49,8	60,7	55	66,4
Цена, руб.		72 176 000	89 757 000	75 840 000	67 000 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/310846093/">https://www.cian.ru/sale/flat/310846093/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065665/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065665/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/310846094/">https://www.cian.ru/sale/flat/310846094/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/307822693/">https://www.cian.ru/sale/flat/307822693/</a>
Цена, руб. кв.м		1 449 317	1 478 699	1 378 909	1 009 036
Скидка на торг		-12,50%	-12,50%	-12,50%	-12,50%
Скорректированная цена за кв.м		1 268 152	1 293 862	1 206 545	882 907
Корректировка на площадь		-10,57%	-8,42%	-9,49%	-7,43%
Скорректированная цена за кв.м		1 134 108	1 184 919	1 092 044	817 307
Абсолютная корректировка		23,07%	20,92%	21,99%	19,93%
Коэффициент соответствия		4,334633723	4,780114723	4,547521601	5,017561465
Вес аналога		23,205%	25,590%	24,345%	26,861%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 051 785			
Рыночная стоимость, руб.		132 840 446			
Наименование показателя	Объект оценки №4	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>132,60</b>	89,7	74,9	82,3	89,7
Цена, руб.		115 000 000	110 414 000	85 000 000	130 038 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/309038400/">https://www.cian.ru/sale/flat/309038400/</a>	<a href="https://luzhniki-collection.ru/Garden-2/section-1/floor-3/number-011/">https://luzhniki-collection.ru/Garden-2/section-1/floor-3/number-011/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/309038398/">https://www.cian.ru/sale/flat/309038398/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/306853595/">https://www.cian.ru/sale/flat/306853595/</a>
Цена, руб. кв.м		1 282 051	1 474 152	1 032 807	1 449 699
Скидка на торг		-12,50%	-12,50%	-12,50%	-12,50%
Скорректированная цена за кв.м		1 121 795	1 289 883	903 706	1 268 487
Корректировка на площадь		-4,58%	-6,62%	-5,56%	-4,58%
Скорректированная цена за кв.м		1 070 417	1 204 493	853 460	1 210 390
Абсолютная корректировка		17,08%	19,12%	18,06%	17,08%
Коэффициент соответствия		5,854800937	5,230125523	5,53709856	5,854800937
Вес аналога		26,048%	23,269%	24,635%	26,048%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 084 628			
Рыночная стоимость, руб.		143 821 673			



Наименование показателя	Объект оценки №5	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>74,90</b>	89,7	74,9	82,3	89,7
Цена, руб.		115 000 000	110 414 000	85 000 000	130 038 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/309038400/">https://www.cian.ru/sale/flat/309038400/</a>	<a href="https://luzhniki-collection.ru/Garden-2/section-1/floor-3/number-011/">https://luzhniki-collection.ru/Garden-2/section-1/floor-3/number-011/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/309038398/">https://www.cian.ru/sale/flat/309038398/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/306853595/">https://www.cian.ru/sale/flat/306853595/</a>
Цена, руб. кв.м		1 282 051	1 474 152	1 032 807	1 449 699
Скидка на торг		-12,50%	-12,50%	-12,50%	-12,50%
Скорректированная цена за кв.м		1 121 795	1 289 883	903 706	1 268 487
Корректировка на площадь		2,19%	0,00%	1,14%	2,19%
Скорректированная цена за кв.м		1 146 362	1 289 883	914 008	1 296 267
Абсолютная корректировка		14,69%	12,50%	13,64%	14,69%
Коэффициент соответствия		6,80735194	8	7,331378299	6,80735194
Вес аналога		23,517%	27,638%	25,328%	23,517%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 162 431			
Рыночная стоимость, руб.		87 066 082			
Наименование показателя	Объект оценки №6	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>80,50</b>	146,7	82,3	66,4	63
Цена, руб.		175 000 000	85 000 000	67 000 000	87 684 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/307962805/">https://www.cian.ru/sale/flat/307962805/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/309038398/">https://www.cian.ru/sale/flat/309038398/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/307822693/">https://www.cian.ru/sale/flat/307822693/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/311824205/">https://www.cian.ru/sale/flat/311824205/</a>
Цена, руб. кв.м		1 192 911	1 032 807	1 009 036	1 391 810
Скидка на торг		-12,50%	-12,50%	-12,50%	-12,50%
Скорректированная цена за кв.м		1 043 797	903 706	882 907	1 217 834
Корректировка на площадь		7,47%	0,27%	-2,28%	-2,90%
Скорректированная цена за кв.м		1 121 769	906 146	862 777	1 182 517
Абсолютная корректировка		19,97%	12,77%	14,78%	15,40%
Коэффициент соответствия		5,00751	7,83085	6,76590	6,49351
Вес аналога		19,188%	30,006%	25,925%	24,881%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 005 040			
Рыночная стоимость, руб.		80 905 720			



Наименование показателя	Объект оценки №7	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>85,90</b>	49,8	60,7	55	66,4
Цена, руб.		72 176 000	89 757 000	75 840 000	67 000 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/310846093/">https://www.cian.ru/sale/flat/310846093/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065665/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065665/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/310846094/">https://www.cian.ru/sale/flat/310846094/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/307822693/">https://www.cian.ru/sale/flat/307822693/</a>
Цена, руб. кв.м		1 449 317	1 478 699	1 378 909	1 009 036
Скидка на торг		-12,50%	-12,50%	-12,50%	-12,50%
Скорректированная цена за кв.м		1 268 152	1 293 862	1 206 545	882 907
Корректировка на площадь		-6,33%	-4,08%	-5,21%	-3,04%
Скорректированная цена за кв.м		1 187 878	1 241 072	1 143 684	856 067
Абсолютная корректировка		18,83%	16,58%	17,71%	15,54%
Коэффициент соответствия		5,310674456	6,031363088	5,646527386	6,435006435
Вес аналога		22,672%	25,749%	24,106%	27,472%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 099 755			
Рыночная стоимость, руб.		94 468 955			
Наименование показателя	Объект оценки №8	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>101,80</b>	49,8	60,7	55	66,4
Цена, руб.		72 176 000	89 757 000	75 840 000	67 000 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/310846093/">https://www.cian.ru/sale/flat/310846093/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065665/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065665/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/310846094/">https://www.cian.ru/sale/flat/310846094/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/307822693/">https://www.cian.ru/sale/flat/307822693/</a>
Цена, руб. кв.м		1 449 317	1 478 699	1 378 909	1 009 036
Скидка на торг		-12,50%	-12,50%	-12,50%	-12,50%
Скорректированная цена за кв.м		1 268 152	1 293 862	1 206 545	882 907
Корректировка на площадь		-8,22%	-6,02%	-7,12%	-5,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 163 910	1 215 972	1 120 639	838 762
Абсолютная корректировка		20,72%	18,52%	19,62%	17,50%
Коэффициент соответствия		4,826254826	5,399568035	5,096839959	5,714285714
Вес аналога		22,942%	25,667%	24,228%	27,163%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 078 469			
Рыночная стоимость, руб.		109 788 144			



Наименование показателя	Объект оценки №9	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	133,00	89,7	74,9	82,3	89,7
Цена, руб.		115 000 000	110 414 000	85 000 000	130 038 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/309038400/">https://www.cian.ru/sale/flat/309038400/</a>	<a href="https://luzhniki-collection.ru/Garden-2/section-1/floor-3/number-011/">https://luzhniki-collection.ru/Garden-2/section-1/floor-3/number-011/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/309038398/">https://www.cian.ru/sale/flat/309038398/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/306853595/">https://www.cian.ru/sale/flat/306853595/</a>
Цена, руб. кв.м		1 282 051	1 474 152	1 032 807	1 449 699
Скидка на торг		-12,50%	-12,50%	-12,50%	-12,50%
Скорректированная цена за кв.м		1 121 795	1 289 883	903 706	1 268 487
Корректировка на площадь		-4,62%	-6,66%	-5,60%	-4,62%
Скорректированная цена за кв.м		1 069 968	1 203 977	853 098	1 209 883
Абсолютная корректировка		17,12%	19,16%	18,10%	17,12%
Коэффициент соответствия		5,841121495	5,219206681	5,524861878	5,841121495
Вес аналога		26,046%	23,273%	24,636%	26,046%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 084 181			
Рыночная стоимость, руб.		144 196 073			
Наименование показателя	Объект оценки №10	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	113,40	89,5	89,5	89,5	63
Цена, руб.		151 520 000	135 326 000	107 000 000	87 684 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/310424800/">https://www.cian.ru/sale/flat/310424800/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/306853575/">https://www.cian.ru/sale/flat/306853575/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/310855796/">https://www.cian.ru/sale/flat/310855796/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/311824205/">https://www.cian.ru/sale/flat/311824205/</a>
Цена, руб. кв.м		1 692 961	1 512 022	1 195 531	1 391 810
Скидка на торг		-12,50%	-12,50%	-12,50%	-12,50%
Скорректированная цена за кв.м		1 481 341	1 323 019	1 046 090	1 217 834
Корректировка на площадь		-2,80%	-2,80%	-2,80%	-6,81%
Скорректированная цена за кв.м		1 439 863	1 285 974	1 016 799	1 134 900
Абсолютная корректировка		15,30%	15,30%	15,30%	19,31%
Коэффициент соответствия		6,535947712	6,535947712	6,535947712	5,178663905
Вес аналога		26,369%	26,369%	26,369%	20,893%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 224 010			
Рыночная стоимость, руб.		138 802 734			



Наименование показателя	Объект оценки №11	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>136,30</b>	89,7	74,9	82,3	89,7
Цена, руб.		115 000 000	110 414 000	85 000 000	130 038 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/309038400/">https://www.cian.ru/sale/flat/309038400/</a>	<a href="https://luzhniki-collection.ru/Garden-2/section-1/floor-3/number-011/">https://luzhniki-collection.ru/Garden-2/section-1/floor-3/number-011/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/309038398/">https://www.cian.ru/sale/flat/309038398/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/306853595/">https://www.cian.ru/sale/flat/306853595/</a>
Цена, руб. кв.м		1 282 051	1 474 152	1 032 807	1 449 699
Скидка на торг		-12,50%	-12,50%	-12,50%	-12,50%
Скорректированная цена за кв.м		1 121 795	1 289 883	903 706	1 268 487
Корректировка на площадь		-4,90%	-6,93%	-5,87%	-4,90%
Скорректированная цена за кв.м		1 066 827	1 200 494	850 658	1 206 331
Абсолютная корректировка		17,40%	19,43%	18,37%	17,40%
Коэффициент соответствия		5,747126437	5,146680391	5,443658138	5,747126437
Вес аналога		26,023%	23,304%	24,649%	26,023%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 080 986			
Рыночная стоимость, руб.		147 338 392			
Наименование показателя	Объект оценки №12	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>82,40</b>	146,7	82,3	66,4	63
Цена, руб.		175 000 000	85 000 000	67 000 000	87 684 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/307962805/">https://www.cian.ru/sale/flat/307962805/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/309038398/">https://www.cian.ru/sale/flat/309038398/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/307822693/">https://www.cian.ru/sale/flat/307822693/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/311824205/">https://www.cian.ru/sale/flat/311824205/</a>
Цена, руб. кв.м		1 192 911	1 032 807	1 009 036	1 391 810
Скидка на торг		-12,50%	-12,50%	-12,50%	-12,50%
Скорректированная цена за кв.м		1 043 797	903 706	882 907	1 217 834
Корректировка на площадь		7,17%	-0,01%	-2,56%	-3,17%
Скорректированная цена за кв.м		1 118 637	903 616	860 305	1 179 229
Абсолютная корректировка		19,67%	12,51%	15,06%	15,67%
Коэффициент соответствия		5,08388	7,99361	6,64011	6,38162
Вес аналога		19,479%	30,628%	25,442%	24,451%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 001 871			
Рыночная стоимость, руб.		82 554 170			



Наименование показателя	Объект оценки №13	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>82,40</b>	146,7	82,3	66,4	63
Цена, руб.		175 000 000	85 000 000	67 000 000	87 684 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/307962805/">https://www.cian.ru/sale/flat/307962805/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/309038398/">https://www.cian.ru/sale/flat/309038398/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/307822693/">https://www.cian.ru/sale/flat/307822693/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/311824205/">https://www.cian.ru/sale/flat/311824205/</a>
Цена, руб. кв.м		1 192 911	1 032 807	1 009 036	1 391 810
Скидка на торг		-12,50%	-12,50%	-12,50%	-12,50%
Скорректированная цена за кв.м		1 043 797	903 706	882 907	1 217 834
Корректировка на площадь		7,17%	-0,01%	-2,56%	-3,17%
Скорректированная цена за кв.м		1 118 637	903 616	860 305	1 179 229
Абсолютная корректировка		19,67%	12,51%	15,06%	15,67%
Коэффициент соответствия		5,08388	7,99361	6,64011	6,38162
Вес аналога		19,479%	30,628%	25,442%	24,451%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 001 871			
Рыночная стоимость, руб.		82 554 170			
Наименование показателя	Объект оценки №14	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>60,70</b>	49,8	60,7	55	66,4
Цена, руб.		72 176 000	89 757 000	75 840 000	67 000 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/310846093/">https://www.cian.ru/sale/flat/310846093/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065665/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065665/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/310846094/">https://www.cian.ru/sale/flat/310846094/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/307822693/">https://www.cian.ru/sale/flat/307822693/</a>
Цена, руб. кв.м		1 449 317	1 478 699	1 378 909	1 009 036
Скидка на торг		-12,50%	-12,50%	-12,50%	-12,50%
Скорректированная цена за кв.м		1 268 152	1 293 862	1 206 545	882 907
Корректировка на площадь		-2,35%	0,00%	-1,18%	1,08%
Скорректированная цена за кв.м		1 238 350	1 293 862	1 192 308	892 442
Абсолютная корректировка		14,85%	12,50%	13,68%	13,58%
Коэффициент соответствия		6,734006734	8	7,30994152	7,36377025
Вес аналога		22,899%	27,204%	24,857%	25,040%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 155 391			
Рыночная стоимость, руб.		70 132 234			



Наименование показателя	Объект оценки №15	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	119,60	89,5	89,5	89,5	63
Цена, руб.		151 520 000	135 326 000	107 000 000	87 684 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/310424800/">https://www.cian.ru/sale/flat/310424800/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/306853575/">https://www.cian.ru/sale/flat/306853575/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/310855796/">https://www.cian.ru/sale/flat/310855796/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/311824205/">https://www.cian.ru/sale/flat/311824205/</a>
Цена, руб. кв.м		1 692 961	1 512 022	1 195 531	1 391 810
Скидка на торг		-12,50%	-12,50%	-12,50%	-12,50%
Скорректированная цена за кв.м		1 481 341	1 323 019	1 046 090	1 217 834
Корректировка на площадь		-3,42%	-3,42%	-3,42%	-7,40%
Скорректированная цена за кв.м		1 430 679	1 277 772	1 010 314	1 127 714
Абсолютная корректировка		15,92%	15,92%	15,92%	19,90%
Коэффициент соответствия		6,281407035	6,281407035	6,281407035	5,025125628
Вес аналога		26,316%	26,316%	26,316%	21,053%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 216 048			
Рыночная стоимость, руб.		145 439 341			
Наименование показателя	Объект оценки №16	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	119,60	89,5	89,5	89,5	63
Цена, руб.		151 520 000	135 326 000	107 000 000	87 684 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/310424800/">https://www.cian.ru/sale/flat/310424800/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/306853575/">https://www.cian.ru/sale/flat/306853575/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/310855796/">https://www.cian.ru/sale/flat/310855796/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/311824205/">https://www.cian.ru/sale/flat/311824205/</a>
Цена, руб. кв.м		1 692 961	1 512 022	1 195 531	1 391 810
Скидка на торг		-12,50%	-12,50%	-12,50%	-12,50%
Скорректированная цена за кв.м		1 481 341	1 323 019	1 046 090	1 217 834
Корректировка на площадь		-3,42%	-3,42%	-3,42%	-7,40%
Скорректированная цена за кв.м		1 430 679	1 277 772	1 010 314	1 127 714
Абсолютная корректировка		15,92%	15,92%	15,92%	19,90%
Коэффициент соответствия		6,281407035	6,281407035	6,281407035	5,025125628
Вес аналога		26,316%	26,316%	26,316%	21,053%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 216 048			
Рыночная стоимость, руб.		145 439 341			



Наименование показателя	Объект оценки №17	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>80,30</b>	146,7	82,3	66,4	63
Цена, руб.		175 000 000	85 000 000	67 000 000	87 684 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/307962805/">https://www.cian.ru/sale/flat/307962805/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/309038398/">https://www.cian.ru/sale/flat/309038398/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/307822693/">https://www.cian.ru/sale/flat/307822693/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/311824205/">https://www.cian.ru/sale/flat/311824205/</a>
Цена, руб. кв.м		1 192 911	1 032 807	1 009 036	1 391 810
Скидка на торг		-12,50%	-12,50%	-12,50%	-12,50%
Скорректированная цена за кв.м		1 043 797	903 706	882 907	1 217 834
Корректировка на площадь		7,50%	0,30%	-2,26%	-2,87%
Скорректированная цена за кв.м		1 122 082	906 417	862 953	1 182 882
Абсолютная корректировка		20,00%	12,80%	14,76%	15,37%
Коэффициент соответствия		5,00000	7,81250	6,77507	6,50618
Вес аналога		19,162%	29,940%	25,964%	24,934%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 005 392			
Рыночная стоимость, руб.		80 732 978			
Наименование показателя	Объект оценки №18	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>92,00</b>	89,7	74,9	82,3	89,7
Цена, руб.		115 000 000	110 414 000	85 000 000	130 038 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/309038400/">https://www.cian.ru/sale/flat/309038400/</a>	<a href="https://luzhniki-collection.ru/Garden-2/section-1/floor-3/number-011/">https://luzhniki-collection.ru/Garden-2/section-1/floor-3/number-011/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/309038398/">https://www.cian.ru/sale/flat/309038398/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/306853595/">https://www.cian.ru/sale/flat/306853595/</a>
Цена, руб. кв.м		1 282 051	1 474 152	1 032 807	1 449 699
Скидка на торг		-12,50%	-12,50%	-12,50%	-12,50%
Скорректированная цена за кв.м		1 121 795	1 289 883	903 706	1 268 487
Корректировка на площадь		-0,30%	-2,44%	-1,33%	-0,30%
Скорректированная цена за кв.м		1 118 430	1 258 410	891 687	1 264 682
Абсолютная корректировка		12,80%	14,94%	13,83%	12,80%
Коэффициент соответствия		7,8125	6,693440428	7,23065799	7,8125
Вес аналога		26,439%	22,652%	24,470%	26,439%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 133 322			
Рыночная стоимость, руб.		104 265 624			



Наименование показателя	Объект оценки №19	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	82,20	146,7	82,3	66,4	63
Цена, руб.		175 000 000	85 000 000	67 000 000	87 684 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/307962805/">https://www.cian.ru/sale/flat/307962805/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/309038398/">https://www.cian.ru/sale/flat/309038398/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/307822693/">https://www.cian.ru/sale/flat/307822693/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/311824205/">https://www.cian.ru/sale/flat/311824205/</a>
Цена, руб. кв.м		1 192 911	1 032 807	1 009 036	1 391 810
Скидка на торг		-12,50%	-12,50%	-12,50%	-12,50%
Скорректированная цена за кв.м		1 043 797	903 706	882 907	1 217 834
Корректировка на площадь		7,20%	0,01%	-2,53%	-3,14%
Скорректированная цена за кв.м		1 118 950	903 796	860 569	1 179 594
Абсолютная корректировка		19,70%	12,51%	15,03%	15,64%
Коэффициент соответствия		5,07614	7,99361	6,65336	6,39386
Вес аналога		19,436%	30,607%	25,475%	24,482%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 002 122			
Рыночная стоимость, руб.		82 374 428			
Наименование показателя	Объект оценки №20	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	82,30	146,7	82,3	66,4	63
Цена, руб.		175 000 000	85 000 000	67 000 000	87 684 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/307962805/">https://www.cian.ru/sale/flat/307962805/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/309038398/">https://www.cian.ru/sale/flat/309038398/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/307822693/">https://www.cian.ru/sale/flat/307822693/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/311824205/">https://www.cian.ru/sale/flat/311824205/</a>
Цена, руб. кв.м		1 192 911	1 032 807	1 009 036	1 391 810
Скидка на торг		-12,50%	-12,50%	-12,50%	-12,50%
Скорректированная цена за кв.м		1 043 797	903 706	882 907	1 217 834
Корректировка на площадь		7,18%	0,00%	-2,54%	-3,16%
Скорректированная цена за кв.м		1 118 742	903 706	860 481	1 179 350
Абсолютная корректировка		19,68%	12,50%	15,04%	15,66%
Коэффициент соответствия		5,08130	8,00000	6,64894	6,38570
Вес аналога		19,457%	30,633%	25,459%	24,451%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 001 939			
Рыночная стоимость, руб.		82 459 580			



Наименование показателя	Объект оценки №21	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	105,10	146,7	82,3	66,4	63
Цена, руб.		175 000 000	85 000 000	67 000 000	87 684 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/307962805/">https://www.cian.ru/sale/flat/307962805/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/309038398/">https://www.cian.ru/sale/flat/309038398/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/307822693/">https://www.cian.ru/sale/flat/307822693/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/311824205/">https://www.cian.ru/sale/flat/311824205/</a>
Цена, руб. кв.м		1 192 911	1 032 807	1 009 036	1 391 810
Скидка на торг		-12,50%	-12,50%	-12,50%	-12,50%
Скорректированная цена за кв.м		1 043 797	903 706	882 907	1 217 834
Корректировка на площадь		4,08%	-2,89%	-5,36%	-5,96%
Скорректированная цена за кв.м		1 086 384	877 589	835 583	1 145 251
Абсолютная корректировка		16,58%	15,39%	17,86%	18,46%
Коэффициент соответствия		6,03136	6,49773	5,59910	5,41712
Вес аналога		25,616%	27,597%	23,780%	23,007%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		982 666			
Рыночная стоимость, руб.		103 278 197			
Наименование показателя	Объект оценки №22	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	105,10	146,7	82,3	66,4	63
Цена, руб.		175 000 000	85 000 000	67 000 000	87 684 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/307962805/">https://www.cian.ru/sale/flat/307962805/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/309038398/">https://www.cian.ru/sale/flat/309038398/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/307822693/">https://www.cian.ru/sale/flat/307822693/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/311824205/">https://www.cian.ru/sale/flat/311824205/</a>
Цена, руб. кв.м		1 192 911	1 032 807	1 009 036	1 391 810
Скидка на торг		-12,50%	-12,50%	-12,50%	-12,50%
Скорректированная цена за кв.м		1 043 797	903 706	882 907	1 217 834
Корректировка на площадь		4,08%	-2,89%	-5,36%	-5,96%
Скорректированная цена за кв.м		1 086 384	877 589	835 583	1 145 251
Абсолютная корректировка		16,58%	15,39%	17,86%	18,46%
Коэффициент соответствия		6,03136	6,49773	5,59910	5,41712
Вес аналога		25,616%	27,597%	23,780%	23,007%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		982 666			
Рыночная стоимость, руб.		103 278 197			



## Обоснование корректировок

### Скидка на торг

Поправка на уторговывание — это скидка с первоначальной цены предложения, которая бывает, как правило, завышена. Поскольку в качестве стоимости реализации в расчетах приняты стоимости предложений по продаже объектов недвижимости, которые заслуживают меньшего доверия по сравнению с расчетами на основании реальных сделок, специалисты-оценщики сочли необходимым ввести указанную скидку на торг (уторговывание).

Определяя цены предложения объектов недвижимости, риэлтерские компании изначально закладывают некоторый запас стоимости для последующего торга.

Размер скидки на торг был принят согласно консультациям с компании застройщика ООО «Абсолют Премиум», менеджер Иван Есин, тел.: +7 (495) 795-0707.

Согласно информации, полученной от представителя отдела продаж компании застройщика, в новых условиях, дисконт для потенциального покупателя, после проведения переговоров, в зависимости от форма оплаты, в среднем составляет 10%-15%. Данная величина сопоставима с данными обзоров рынка<sup>2</sup>.

The screenshot shows a news article on the website www.banki.ru/news/lenta/. The article title is "Невиданная щедрость: аналитики зафиксировали скидки на новостройки до 45%". The author is Мария Королева. The article text states that developers are becoming more generous due to a decline in demand, with discounts reaching up to 45%. A specific example is given for the St Michael apartment complex, where a 45% discount is offered for a studio apartment. The article also includes a sidebar with related materials and a source link to Banki.ru.

Таким образом, в качестве скидки на торг было принято значение, равное 12,5%.

### Корректировка на местоположение.

Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость объектов недвижимости. Все аналоги находятся в том же ЖК что и объект оценки, корректировка не вводилась.

### Корректировка на дату планируемого ввода в эксплуатацию

Данная корректировка отражает разницу в стоимости на помещения во вновь возводимых домах в зависимости от степени их готовности. Как правило, стоимость прав на недвижимость на стадии «котлована» ниже стоимости аналогичной недвижимости в уже построенном доме или на финальной стадии строительства. Причем чем меньше степень готовности дома, тем больший дисконт предлагают застройщики, тем самым снижая свои риски.

В данном случае, все дома, в которых расположены объекты-аналоги, как и объект оценки, не сданы в эксплуатацию, что делает проведение данной корректировки излишней.

<sup>2</sup> <https://realty.rbc.ru/news/65b0f9a59a7947180a530650>

<https://www.banki.ru/news/lenta/?id=11002691&ysclid=m56f5dc1bv130335050>



**Корректировка на общую площадь**

Корректировка вводилась согласно данным некоммерческой организации «СтатРиелт» согласно данным на 01.01.2025 г.

**на Общую площадь квартиры - корректировки на 01.01.2025 года**Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 17.01.2025 г.)

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

Sa – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

Исследование рынка квартир за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ( $R^2=0,706$ ) выявило коэффициент торможения  $n = -0,12$ . В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (So/Sa)^{-0,12}$$

**Таблица 6.2 Итоговое суждение о справедливой стоимости объектов оценки, полученной в рамках сравнительного подхода**

№ п/п	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Общая площадь кв.м	Справедливая стоимость объекта оценки, руб. НДС не облагается, полученная в рамках сравнительного подхода
1	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е1/006 Общая площадь: 84,60 кв.м. Жилая площадь: 28,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	84,6	84 577 412
2	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 4 Проектный номер: А1/11 Общая площадь: 93,00 кв.м. Жилая площадь: 27,30 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	93	116 646 180
3	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 7 Проектный номер: С2/42 Общая площадь: 126,30 кв.м. Жилая площадь: 45,30 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м	126,3	132 840 446
4	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 4 Проектный номер: В1/013 Общая площадь: 132,60 кв.м. Жилая площадь: 42,70 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м	132,6	143 821 673
5	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 9 Проектный номер: В1/052 Общая площадь: 74,90 кв.м. Жилая площадь: 45,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	74,9	87 066 082
6	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е2/064 Общая площадь: 80,50 кв.м. Жилая площадь: 27,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	80,50	80 905 720
7	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 11 Проектный номер: С2/65 Общая площадь: 85,90 кв.м. Жилая площадь: 30,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	85,9	94 468 955
8	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 11 Проектный номер: С2/66 Общая площадь: 101,80 кв.м. Жилая площадь: 25,10 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	101,8	109 788 144



№ п/п	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Общая площадь кв.м	Справедливая стоимость объекта оценки, руб. НДС не облагается, полученная в рамках сравнительного подхода
9	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1, Этаж: 4, Проектный номер: В1/016, Общая площадь: 133,00 кв.м., Жилая площадь: 45,60 кв.м., Количество комнат: 3, Терраса – 0,00 кв.м.	133,0	144 196 073
10	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 3 Проектный номер: А1/07 Общая площадь: 113,40 кв.м. Жилая площадь: 43,10 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	113,4	138 802 734
11	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 3 Проектный номер: В1/012 Общая площадь: 136,30 кв.м. Жилая площадь: 44,70 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	136,3	147 338 392
12	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 6 Проектный номер: Е1/020 Общая площадь: 82,40 кв.м. Жилая площадь: 26,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	82,4	82 554 170
13	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 7 Проектный номер: Е1/023 Общая площадь: 82,40 кв.м. Жилая площадь: 26,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	82,4	82 554 170
14	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 5 Проектный номер: С2/27 Общая площадь: 60,70 кв.м. Жилая площадь: 15,10 кв.м. Количество комнат: 1 Терраса – 0,00 кв.м.	60,7	70 132 234
15	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 7 Проектный номер: А1/29 Общая площадь: 119,60 кв.м. Жилая площадь: 44,50 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	119,6	145 439 341
16	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 9 Проектный номер: А1/39 Общая площадь: 119,60 кв.м. Жилая площадь: 44,50 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	119,6	145 439 341
17	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е2/065 Общая площадь: 80,30 кв.м. Жилая площадь: 27,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	80,3	80 732 978
18	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 10 Проектный номер: В1/065 Общая площадь: 92,00 кв.м. Жилая площадь: 29,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	92,0	104 265 624
19	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 6 Проектный номер: Е2/082 Общая площадь: 82,20 кв.м. Жилая площадь: 26,20 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	82,2	82 374 428
20	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е3/131 Общая площадь: 82,30 кв.м. Жилая площадь: 24,30 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	82,3	82 459 580



№ п/п	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Общая площадь кв.м	Справедливая стоимость объекта оценки, руб. НДС не облагается, полученная в рамках сравнительного подхода
21	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 9 Проектный номер: ЕЗ/155 Общая площадь: 105,10 кв.м. Жилая площадь: 43,40 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	105,1	103 278 197
22	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 10 Проектный номер: ЕЗ/158 Общая площадь: 105,10 кв.м. Жилая площадь: 43,40 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	105,1	103 278 197
<b>Итого:</b>			<b>2 362 960 071</b>

## 6.2. Заключение о справедливой стоимости на основе сравнительного подхода

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемого объекта, можно сделать вывод о том, что стоимость Объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, составляет:

**2 362 960 071 (два миллиарда триста шестьдесят два миллиона девятьсот шестьдесят тысяч семьдесят один) рубль (НДС не облагается)**



## 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки №III, V, VI и №7.

Поскольку для определения стоимости Объекта оценки использовался единственно сравнительный подход, согласование результатов оценки не требуется.

### Сводные результаты расчета справедливой стоимости Объекта оценки

Таблица 7.1

№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов			Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается	
	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается		Доходный подход, руб. НДС не облагается
1	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: E1/006 Общая площадь: 84,60 кв.м. Жилая площадь: 28,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	84 577 412	Не применялся	84 577 412
2	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 4 Проектный номер: А1/11 Общая площадь: 93,00 кв.м. Жилая площадь: 27,30 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	116 646 180	Не применялся	116 646 180
3	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 7 Проектный номер: С2/42 Общая площадь: 126,30 кв.м. Жилая площадь: 45,30 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	132 840 446	Не применялся	132 840 446
4	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 4 Проектный номер: В1/013 Общая площадь: 132,60 кв.м. Жилая площадь: 42,70 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	143 821 673	Не применялся	143 821 673
5	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 9 Проектный номер: В1/052 Общая площадь: 74,90 кв.м. Жилая площадь: 45,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	87 066 082	Не применялся	87 066 082
6	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: E2/064 Общая площадь: 80,50 кв.м. Жилая площадь: 27,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	80 905 720	Не применялся	80 905 720



№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов				Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается
	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается	Доходный подход, руб. НДС не облагается	
7	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 11 Проектный номер: С2/65 Общая площадь: 85,90 кв.м. Жилая площадь: 30,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	94 468 955	Не применялся	94 468 955
8	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 11 Проектный номер: С2/66 Общая площадь: 101,80 кв.м. Жилая площадь: 25,10 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	109 788 144	Не применялся	109 788 144
9	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1, Этаж: 4, Проектный номер: В1/016, Общая площадь: 133,00 кв.м., Жилая площадь: 45,60 кв.м., Количество комнат: 3, Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	144 196 073	Не применялся	144 196 073
10	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 3 Проектный номер: А1/07 Общая площадь: 113,40 кв.м. Жилая площадь: 43,10 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	138 802 734	Не применялся	138 802 734
11	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 3 Проектный номер: В1/012 Общая площадь: 136,30 кв.м. Жилая площадь: 44,70 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	147 338 392	Не применялся	147 338 392
12	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 6 Проектный номер: Е1/020 Общая площадь: 82,40 кв.м. Жилая площадь: 26,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	82 554 170	Не применялся	82 554 170
13	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 7 Проектный номер: Е1/023 Общая площадь: 82,40 кв.м. Жилая площадь: 26,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	82 554 170	Не применялся	82 554 170
14	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 5 Проектный номер: С2/27 Общая площадь: 60,70 кв.м. Жилая площадь: 15,10 кв.м. Количество комнат: 1 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	70 132 234	Не применялся	70 132 234



№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов				Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается
	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается	Доходный подход, руб. НДС не облагается	
15	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 7 Проектный номер: А1/29 Общая площадь: 119,60 кв.м. Жилая площадь: 44,50 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	145 439 341	Не применялся	145 439 341
16	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 9 Проектный номер: А1/39 Общая площадь: 119,60 кв.м. Жилая площадь: 44,50 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	145 439 341	Не применялся	145 439 341
17	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е2/065 Общая площадь: 80,30 кв.м. Жилая площадь: 27,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	80 732 978	Не применялся	80 732 978
18	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 10 Проектный номер: В1/065 Общая площадь: 92,00 кв.м. Жилая площадь: 29,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	104 265 624	Не применялся	104 265 624
19	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 6 Проектный номер: Е2/082 Общая площадь: 82,20 кв.м. Жилая площадь: 26,20 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	82 374 428	Не применялся	82 374 428
20	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е3/131 Общая площадь: 82,30 кв.м. Жилая площадь: 24,30 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	82 459 580	Не применялся	82 459 580
21	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 9 Проектный номер: Е3/155 Общая площадь: 105,10 кв.м. Жилая площадь: 43,40 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	103 278 197	Не применялся	103 278 197
22	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 10 Проектный номер: Е3/158 Общая площадь: 105,10 кв.м. Жилая площадь: 43,40 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	103 278 197	Не применялся	103 278 197
			<b>2 362 960 071</b>		<b>2 362 960 071</b>





№ п/п	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается
16	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 9 Проектный номер: А1/39 Общая площадь: 119,60 кв.м. Жилая площадь: 44,50 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	145 439 341
17	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е2/065 Общая площадь: 80,30 кв.м. Жилая площадь: 27,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	80 732 978
18	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 10 Проектный номер: В1/065 Общая площадь: 92,00 кв.м. Жилая площадь: 29,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	104 265 624
19	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 6 Проектный номер: Е2/082 Общая площадь: 82,20 кв.м. Жилая площадь: 26,20 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	82 374 428
20	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е3/131 Общая площадь: 82,30 кв.м. Жилая площадь: 24,30 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	82 459 580
21	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 9 Проектный номер: Е3/155 Общая площадь: 105,10 кв.м. Жилая площадь: 43,40 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	103 278 197
22	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 10 Проектный номер: Е3/158 Общая площадь: 105,10 кв.м. Жилая площадь: 43,40 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	103 278 197
	Итого:	<b>2 362 960 071</b>

**Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки, 2 362 960 071 (два миллиарда триста шестьдесят два миллиона девятьсот шестьдесят тысяч семьдесят один) рубль (НДС не облагается)**



## 8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавшие данный Отчет специалисты-оценщики (далее по тексту - Оценщик), на основании своих знаний и убеждений, в соответствии с имеющимися у них данными удостоверяют что:

- информация и утверждения, содержащиеся в Отчете, достоверны и корректно использованы для оценки стоимости оцениваемого объекта;
- Оценщиком было осуществлено персональное изучение объекта оценки и представленных экономических показателей, профессиональной помощи в подготовке Отчета никто не оказывал;
- анализ, мнения и заключения Оценщика действительны строго в пределах допущений и ограничительных условий, и являются личными, независимыми и профессиональными;
- оценка проведена в соответствии с Кодексом этики и стандартами исполнения;
- у Оценщика не было и нет имущественного интереса к оцениваемому объекту, равно как и нет каких-либо дополнительных обязательств к Сторонам, связанным с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта оценки, также как, и не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- приведенные в настоящем Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Оценщик, проводивший оценку и подготовивший Отчет, обладает квалификацией, соответствующей профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков, что подтверждается приложенными квалификационными документами.

Специалист-оценщик:



**А.Ю. Амбаров**

Генеральный директор ООО «ОМ-Консалт»:



**М.С. Сидоренко**



## 9. Список использованных данных для оценки

### Нормативно-правовые и справочные документы

- Гражданский кодекс РФ. Ч. 1 - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136 ФЗ.
- Федеральный Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. № 122 –ФЗ с изменениями и дополнениями.
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ.
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020)
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р.
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р.

### Используемая методическая литература

- Введение в теорию оценки недвижимости. А.С.Галушка, В.С. Болдырев, А.Е.Федоров – М.: 1998.
- Двуреченский В.А., Федоров А.Е. Стоимость недвижимости. М.: Книга и бизнес, 2002.
- Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. - СПб.: 1997.
- Зайцев Ю.С. Некоторые ошибки и рекомендации по их устранению при оценке недвижимости подходом сравнения продаж. - RWAY №62, 2000.
- Оценка недвижимости. Учебное пособие под редакцией А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2002.
- Оценка недвижимости. Учебное пособие. И.В. Гранова – М.: изд-во «Приор», 2001.
- Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты. Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
- Пахомова О.М., Федоров В.П. Вопросы оценки №4, 1997.
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб.: 1997.
- Экономика недвижимости. Учебное пособие под ред. В.И.Ресина. - М.: Дело, 1999.

### Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

- Информация, использованная в расчетах.  
Договора участия в долевом строительстве от 09 декабря 2022 г., от «26» января 2023 г.

### Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения

- Арендные ставки и предложения продаж коммерческой недвижимости.
- Internet-ресурсы: www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.appartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.rway.ru, www.kvm.ru, www.akrus.ru, www.realtor.ru, www.arendator.ru и др.

### Приложения

Полученная от заказчика документация

Договора участия в долевом строительстве от 09 декабря 2022 г., от «26» января 2023 г.

### Основные понятия, используемые в оценочной деятельности

**Датой оценки** (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**Имущество** - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

**Итоговая стоимость** объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

**Метод оценки** - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Отчет об оценке** – документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартам оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

**Первоначальная стоимость имущества** - фактические затраты на приобретение или создание имущества на момент начала его использования.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Право собственности** - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;



- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом;
- право передавать имущество в залог.

**Принцип оценки имущества** - основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

**Сделка** - признание действий граждан и юридических лиц, направленных на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

**Согласование результатов** - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

**Срок экспозиции объекта оценки** рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Стоимость балансовая** - полная первоначальная стоимость основных фондов, учитываемая в момент их постановки на учет в бухгалтерском балансе. Балансовая стоимость представляет, как правило, смешанную оценку основных фондов, т. к. часть инвентарных объектов числится на балансах по восстановительной стоимости на момент последней переоценки, а основные фонды, введенные в последующий период, учтены по первоначальной стоимости (стоимости приобретения).

**Цена** - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект участниками совершенной или планируемой сделки.

#### Термины и определения, применяемые на практике при оценке стоимости объектов недвижимого имущества

**Аналог объекта оценки** – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

**Амортизация** – процесс накопления по мере реализации продукта денежных сумм, соответствующих перенесенной стоимости основных фондов и последующее возмещение за счет этих сумм изношенных основных фондов. Перенос стоимости, утраченной основными фондами в процессе эксплуатации, происходит в виде амортизационных отчислений, которые осуществляются в соответствии с установленными нормами амортизации.

**Аренда** – правоотношение, по которому собственник передает нанимателю право пользования и исключительного владения, но не право собственности на объект, на определенное время при условии уплаты арендной платы (ренты).

**Арендная ставка** - цена аренды. Обычно исчисляется в рублях, реже – в долларах США, Евро за 1 кв.м в год, оплачивается в рублях по курсу ЦБ, не включает налоги.

**Вторичный рынок недвижимости** – рынок объектов недвижимости, которые уже имеют зарегистрированных в соответствующих государственных органах владельцев. Вторичный рынок по предложению обычно больше, чем первичный и крайне разнообразен по типам объектов и ценам.

**Девелопер** – предприниматель (вертикально интегрированная компания), получающий прибыль от создания строительства, реконструкции объектов недвижимости, для чего он выступает в качестве: автора идеи проекта; приобретателя земельного участка под застройку; организатора проектирования объекта (лицензированными проектантами), нанимателя заказчика, генподрядчика, риэлторов для реализации вновь созданного объекта, управляющих недвижимостью; привлекает инвестиции либо сам финансирует строительство.

**Единицы сравнения** - некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

**Застройщик** - организация, на которую оформлены все правоустанавливающие документы на ведение строительства/реконструкции в границах земельного участка, находящегося в собственности или полученного на условиях долгосрочной аренды у города.

**Здания** - вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

На земельном участке здания подразделяются на основные и служебные. Основным называется здание, которое среди других на земельном участке является главенствующим по капитальности постройки, по архитектурным признакам и своему назначению. На одном земельном участке может быть одно и более зданий. Служебным называется строение, которое по отношению к основному зданию имеет второстепенное значение на земельном участке.

К числу служебных строений относятся гаражи, гаражи индивидуального пользования, навесы, дворовые погреба и т.п.

**Земельный участок** – часть недвижимости в виде участка территории земли с границами, определенными в документах, выдаваемых государственными комитетами по земельным ресурсам и землеустройству.

**Износ** - частичная или полная утрата объектом потребительских свойств и стоимости в процессе эксплуатации, под воздействием сил природы, вследствие технического прогресса и роста производительности общественного труда. Изнашиваются все виды основных фондов. Интенсивность износа зависит от вида основных фондов, особенностей их конструкции, качества изготовления, характера и условий эксплуатации, состояния обслуживания и других факторов.

**Инженерное оборудование здания** – система приборов, аппаратов, машин и коммуникаций, обеспечивающая подачу и отвод жидкостей, газов, электроэнергии (водопроводное, газопроводное, отопительное, электрическое, канализационное, вентиляционное оборудование).

**Кадастровый номер** – уникальный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и/или юридически существует как единое целое.

**Капитальный ремонт** – ремонт объекта недвижимости с целью восстановления исправности и работоспособности его конструкций и систем инженерного оборудования без изменения основных технико-экономических показателей объекта.

**Коммерческая недвижимость** – любая недвижимость, используемая её собственниками для извлечения дохода (офисные здания, торговые центры, склады, гостиницы, апарт-отели, сдающиеся в аренду квартиры и т.д.).

**Корректировка** представляет собой операцию (часто - математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

**Коэффициент общих площадей** – маркетинговый прием повышения арендной ставки. Заключается в прибавлении к площади блока еще и дополнительной оплачиваемой площади по той же арендной ставке. Коэффициент позволяет компенсировать «простой» площадей общего пользования: коридоры, лестничные клетки, лифтовые холлы, зону рецепции, технические помещения.

**Недвижимое имущество** – это физические объекты с фиксированным местоположением в пространстве и все, что неотделимо с ними связано как под поверхностью, так и над поверхностью земли или все, что является обслуживающим предметом, а также права, интересы и выгоды, обусловленные владением объектами. Под физическими объектами понимаются нерасторжимо связанные между собой земельные участки и расположенные на них строения.

**Объекты жилищно-гражданского назначения** – жилые здания, здания для оказания гостиничных услуг, административные здания, здания детских дошкольных учреждений, здания и сооружения научного, учебного, лечебного, санаторно-курортного, культурно-просветительного, спортивного, бытового и коммунального назначения, культовые здания и сооружения.

**Объекты производственного назначения** – здания и сооружения, в том числе линейно-протяженные, которые после ввода их в эксплуатацию будут функционировать в сфере материального производства: в отраслях промышленности, сельском и водном хозяйстве, на транспорте (включая автомобильные дороги), в области связи, торговли, в системах общественного питания, сбыта и материально-технического снабжения.

**Общая площадь объекта** – сумма площадей (полезных, общего пользования, инженерного назначения, в том числе, технического, подвального и чердачного) всех этажей и встроенно-пристроенных помещений.



**Ограничения (обременения)** - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

**Первичный рынок недвижимости** – рынок, на котором впервые возникают и оформляются права собственности на недвижимость. Как правило, под первичным рынком понимается рынок строительства и реконструкции.

**Регистрация недвижимости** – совокупность технических и юридических процедур регистрации недвижимой собственности в учреждениях и документах кадастра, включая при необходимости процедуру кадастровой съемки с оформлением соответствующих документов.

**Ремонт здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения)** - комплекс операций по восстановлению исправности или работоспособности здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) и восстановлению его ресурса или ресурса его составных частей.

**Риэлтор** (агент по недвижимости) - предприниматель, работающий в агентстве недвижимости и занимающийся различными операциями с недвижимостью.

**Сервитут** – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с использованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения.

**Сооружения** – вид основных фондов по натурально-вещественному признаку. К сооружениям относятся инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда, или для осуществления различных непроизводственных функций.

**Техническое состояние** – совокупность подверженных изменению в эксплуатации свойств здания (сооружения), характеризующихся в определенный момент времени признаками и параметрами состояния, установленными технической документацией.

**Элементами сравнения** (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.



# ПРИЛОЖЕНИЕ №1







3.2.3. Оказать Участнику содействие в осуществлении государственной регистрации права собственности владельцев инвестиционных паев Фонда на Объект при условии заключения между Участником и Застройщиком соответствующего договора на оказание услуг.

3.2.4. Вносить изменения в проектную документацию и/или в информацию о Застройщике, с одобрением внесенным соответствующими изменениями в проектную декларацию и опубликованием их в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.

3.2.5. Застройщик имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

3.3. Участник обязуется:

3.3.1. Выплатить Цену Договора в размере, сроки и порядке, установленных Договором.

3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с переустройством/перестройкой Объекта долевого строительства (в т.ч. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробку проемов, вент. борозд в стенах и перегородках и т.д.).

3.3.3. Не вести рекламную деятельность с использованием коммерческого обозначения Застройщика и Многофункционального комплекса, а также приводящих Застройщику либо исполнителям им объектов интеллектуальной собственности.

3.3.4. После получения сообщения от Застройщика о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта к передаче явиться лично или через доверенное лицо, полномочия которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью.

3.3.5. Принять Объект в порядке и сроки, установленные в соответствии со статьей 5 настоящего Договора, и подписать Акт приема-передачи.

3.3.6. С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и приобретает обязательства по оплате всех платежей по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта (в частности, платы за содержание помещения, оплаты коммунальных услуг, расходов по техническому обслуживанию и охране Объекта).

Участник несет риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению третьим лицам убытков, причиненных в результате ремонта или эксплуатации Объекта с момента подписания Акта приема-передачи, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

3.3.7. Самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в Общем имуществе Многофункционального комплекса (оплата содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплата коммунальных услуг, содержания придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством) с момента оформления Акта приема-передачи Объекта, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

3.3.8. Уведомить Застройщика об изменении почтового адреса, и других обстоятельств, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору.

3.3.9. Передать Застройщику все необходимые для государственной регистрации Договора документы в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственную кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе представить в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы.

3.3.10. Участник долевого строительства имеет иные права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере 51 887 472,00 (Пятьдесят один миллион восемьсот восемьдесят семь тысяч четыреста семьдесят два рубля 00 копеек). НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра Фактической приведенной площади составляет 613 327,09 (Шестысот тридцать тысяч триста двадцать семь рублей 09 копеек). НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

4.2. Участник обязуется внести денежные средства в счет влаты Цены Договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк» (эскроу-агент) по договору счета эскроу (далее – «Счет эскроу»), заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных

11.4. Договор подписывается представителями Застройщика и Участника, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

С момента вступления Договора в силу все предыдущие соглашения и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

11.5. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон. В органе регистрации прав хранится электронная копия настоящего Договора.

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

11.7. Любые изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в форме дополнительных соглашений, подписываются уполномоченными лицами и подлежат государственной регистрации.

11.8. Приложения:

11.8.1. Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.

11.8.2. Приложение № 2 – Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику.

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик:

ООО «С3 Граждановинвест»

Место нахождения: г. Москва.

Адрес: 119270, г. Москва, вверг.т.

муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая

наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77

Почтовый адрес: 119270, г. Москва, наб.

Лужнецкая, д.2, стр.81

ИНН 7704802677, ОГРН 1127746164204,

КПП 770401001, ОКПО 09109810

Расчетный счет №40702810538000263222, открыт

в подразделении: ПАО Сбербанк

Участник долевого строительства:

ООО «Тинькофф Кэпитал» Д.У. ЗИПФ

недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств

Недвижимости 1»

Адрес места нахождения: 125212, г. Москва,

Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19

пом. 19018.

Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское

шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.19018,

ИНН 7743304530, ОГРН 11977463801388

КПП 774301001

р/с: 40701810200000001964

в АО «Райффайзенбанк», г. Москва

к/с: 30101810200000000700

БИК 044525700

Адрес электронной почты для

информирования об открытии номинального

счета: akk@tincoff.ru@sb-prim.ru

Адрес электронной почты для обмена

сообщениями:

ooo.gransouzinvest@gmail.com.

Адрес электронной почты: t.muchipov@tinkoff.ru

тел.: +7 (499) 704-06-13

Подписи Сторон:

от Застройщика

Представитель по Доверенности:

\_\_\_\_\_/Штрейс А.М./

М.П.

Участник долевого строительства

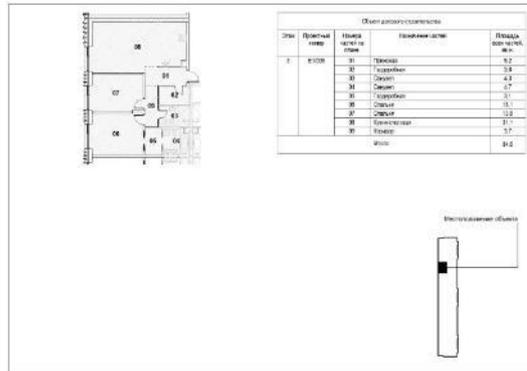
Представитель по Доверенности:

\_\_\_\_\_/Михальков С.А./

М.П.

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № LC/SM.006 от «09» декабря 2022 года

План Объекта долевого строительства



Подписи Сторон:

от Застройщика

Представитель по Доверенности:

\_\_\_\_\_/Штрейс А.М./

М.П.

Участник долевого строительства

Представитель по Доверенности:

\_\_\_\_\_/Михальков С.А./

М.П.

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику в соответствии с перечнем систем инженерного обеспечения и строительных работ (без выполнения чистовой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартира):

- Окна. Установка окон/затражек из стеклопакетов, оконные откосы выровнены и оштукатурены;
- Двери. Установка входной двери в общем объеме проекта, дверные откосы выровнены и оштукатурены (без межкомнатных, кухонных и иных дверей);
- Перегородки. Межквартирные стены, межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах возведены, выровнены, готовы под чистовую отделку;
- Плиты. Плиты готовы к укладке финишного напольного покрытия. Выполнен выравнивающий слой, гидроизоляция коврак помещений;
- Потолки. Потолки выполнены из ГКЛ, выровнены, подготовлены под покраску;
- Отопление. Установлены радиаторные конвекторы без установки декоративных решеток;
- Водоснабжение. выполнена разводка горячего и холодного водоснабжения без установки оконных устройств;
- Канализация. Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом с горизонтальной разводкой, без установки оконных приборов и инсталляций;
- Электрообеспечение. Установка внутриквартирного электронта, выполнена разводка электрокабелей, система готова к установке оконных устройств;
- Вентиляция и кондиционирование. Выполнение системы приточной и вытяжной вентиляции и кондиционирования до ввода в квартиру в общем объеме проекта. В пределах квартиры в запотопочном пространстве предусматривается разводка воздуховодов и трубопроводов кондиционирования и отвода конденсата, размещение внутренних блоков кондиционирования. Устройство решеток вентиляции и кондиционирования предусматривается.
- Слаботочные системы. Выполнен монтаж слаботочных сетей с установкой слаботочного щита для подключения квартиры к услугам доступа к сети Интернет, Телевидению и Домофонии.

Подписи Сторон:

от Застройщика

Представитель по Доверенности:

\_\_\_\_\_/Штрейс А.М./

М.П.

Участник долевого строительства

Представитель по Доверенности:

\_\_\_\_\_/Михальков С.А./

М.П.





Договор участия в долевом строительстве № LCS/SW/11

город Москва «09» декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандэволюшн» (ООО «СЗ Грандэволюшн»), место нахождения: 119270, г. Москва, инт. пер. м/у микрорайонов Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Шпрес Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Губернатором МО, авторизованного города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2022-34/116 с одной стороны и:

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «Тинькофф Фонд Строителей Недвижимости Ю» (место нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 11977463801388, ИНН 7743304530, принята доверительного управления ЗАОФР Недвижимости «Тинькофф Фонд Строителей Недвижимости Ю» (далее – Фонд) зарегистрирована Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михальова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хачатуряном Георгием Самвеловичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Болдыревой Ирины Антоновны, зарегистрировано в реестре за № 77/720-н/77-2022-4/399, с другой стороны,

при совместном участии инициативные «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») на следующих условиях:

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») застроенный землей населенных пунктов, с кадастровым номером 77-01-0005019-3, вид разрешенного использования: «застроенная земля (высшая застройка)» (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Духовное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Долевое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9). Площадь: 83 912 +/- 103 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и прилегающие денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, и руководствуясь кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса подтверждает следующие документы:

1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020487-2022 от «29» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;

1.1.1.2. Проектная декларация, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://nii.nsd.mos.ru>, а также на официальном сайте застройщика: <https://grandevolutioninvest.ru/>;

1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, передает денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности

3.2.3. Оказать Участнику содействие в осуществлении государственной регистрации права собственности владельцев инвестиционных паев Фонда на Объект при условии заключения между Участником и Застройщиком соответствующего договора на оказание услуг;

3.2.4. Внести изменения в проектную документацию и/или в информационно о Застройщике, а одновременно внесенном соответствующим изменениям в проектные декларации и опубликованием их в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ;

3.2.5. Застройщик имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством;

3.3. Участник обязуется:

3.3.1. Выплатить Цену Договора в размере, сроки и порядке, установленных Договором;

3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с передаточной переуступкой Объекта долевого строительства (в т.ч. вхождение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробоину проемов, шп. борозд в стенах и перекрытиях и т.д.);

3.3.3. Не вносить рекламную деятельность с использованием коммерческого обозначения Застройщика и Многофункционального комплекса, в том числе принадлежащих Застройщику либо истинных или фактически принадлежащих собственности;

3.3.4. После получения сообщения от Застройщика о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта в передаче является лично или через доверенное лицо, полномочия которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью;

3.3.5. Принять Объект в порядке и сроки, установленные в соответствии со статьей 5 настоящего Договора, и подписать Акт приема-передачи;

3.3.6. С момента передачи Объекта Участнику до Акта приема-передачи, в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и приобретает обязательства по оплате всех платежей по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта (в частности, платы за содержание помещений, оплаты коммунальных услуг, расходов по техническому обслуживанию и охране Объекта);

Участник несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению вреда лицам убыток, причиненных в результате ремонта или эксплуатации Объекта с момента подписания Акта приема-передачи, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи;

3.3.7. Самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в Общем имуществе Многофункционального комплекса (оплата содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплата коммунальных услуг, содержания прилегающей территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством) с момента оформления Акта приема-передачи Объекта, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи;

3.3.8. Уведомить Застройщика об изменении почтового адреса, и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору;

3.3.9. Передать Застройщику все необходимые для государственной регистрации Договора документы в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственную кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе представить в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы;

3.3.10. Участник долевого строительства имеет иные права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере 71 631 042,00 (Семьдесят один миллион шестьсот тридцать одна тысяча сорок два рубля 00 копеек). НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6 настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра Фактической приведенной площади составляет 770 226,26 (Семьсот семьдесят тысяч двести двадцать шесть рублей 26 копеек). НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика;

4.2. Участник обязуется внести денежные средства в счет оплаты Цены Договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк» (Эскроу агент) по договору счета эскроу (далее – «Счет эскроу»), зачисляемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Участника (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) на следующих условиях:

владельцами инвестиционных паев Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном комплексе.

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общественно-жилого назначения, состоящий из жилых зданий, объектов зданий, подземной автостоянки и объектов инфраструктуры, с подземной автостоянкой и объектами инфраструктуры, общей площадью 324241,6 кв.м, возводимый Застройщиком и расположенный на Земельном участке по строительному адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.

Многоквартирный дом – Корпус № А1, одноклассовый, 18-и этажное жилое здание с одноэтажными встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, входящее в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 10381,7 кв.м.

Материал наружных стен и каркаса объекта – С монолитными железобетонными каркасом и стенами из монолитных керамических материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Материал поэтажных перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А

Сейсмостойкость – менее 5 баллов.

Этажность – 18 надземных этажей + 2 подземных этажа.

1.4. Объект долевого строительства, Объект – жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса.

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: А1

Этаж: 4

Проектный номер: А1/11

Общая площадь: 93,00 кв.м.

Жилая площадь: 27,30 кв.м.

Количество комнат: 2

Терраса – 0,00 кв.м.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, на котором расположен Объект и или Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу смежных помещений объектов долевого строительства жилого назначения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже в строящемся Многофункциональном комплексе, определенные в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная приведенная площадь»).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») жилья, вспомогательных помещений, а также террас (с применением поправочного коэффициента) определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с образцами, проведенными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющим кадастровые работы. Обмеры фактической приведенной площади Объекта, исходя из проекта рассчитывается по формуле Цены Договора, проводится по отдельи и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отдельных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

Проектная приведенная площадь долевого строительства является предварительной. В проект Многофункционального комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь, Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства и не считать их нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства.

О факте изменения площади, в соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Застройщик информирует Участника до передачи Объекта.

Участник уведомлен и согласен с тем, что Фактическая приведенная площадь Объекта на момент передачи его Участнику может отличаться от Проектной приведенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта

11.5. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон. В органе регистрации прав хранится электронная копия настоящего Договора.

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

11.7. Любые изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в форме дополнительных соглашений, подписываются уполномоченными лицами и подлежат государственной регистрации.

11.8. Приложения:

11.8.1. Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства;

11.8.2. Приложение № 2 – Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику.

Статья 12. Адрес и реквизиты Сторон

Table with 2 columns: Застройщик (ООО «СЗ Грандэволюшн») and Участник долевого строительства (ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ «Недвижимости Ю»). It lists contact information, addresses, and bank details for both parties.

Table with 2 columns: Застройщик and Участник долевого строительства. It provides email addresses and phone numbers for communication and document exchange.

Подписи Сторон:

Signatures of the parties. The representative of the developer is M.P. and the representative of the investor is A.M. / M.I. / M.P. / A.S./

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № LCS/W1/11 от «09» декабря 2022 года

Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № LCS/W1/11 от «09» декабря 2022 года

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

План Объекта долевого строительства



Table with 4 columns: Этаж, Проектная площадь, Итоговая площадь, Площадь помещений. Lists room areas like Living room, Kitchen, etc.



Подпись Сторон: \_\_\_\_\_

от Застройщика Представитель по Доверенности: М.П. /Путрейс А.М./

Участник долевого строительства Представитель по Доверенности: М.П. /Михальков С.А./



Договор участия в долевом строительстве № LCS/G1/013

город Москва «09» декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандсоюзинвест» (ООО «СЗ Грандсоюзинвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, инвентарный округ Хавоинский, Лузнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 77040102677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Шугрейс Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» ДУ, закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости № 1» (место нахождения: 125217, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, дом 19018), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 11977463801388, ИНН 7743304530, права доверительного управления ИИПФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости № 1» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михалькова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хачатуровым Георгием Савитиевичем, вранено исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Болдыревой Примою Алаговичной, зарегистрированной в реестре за № 77/720-н/77-2022-4-399, с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:0005019:3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Домовладение, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Дележное управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (кооплексы)) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные паркинги (4.9); площадь: 83 912 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, п/б. Лузнецкая, вл. 2/4, и принадлежащие денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса подтверждают следующие документы: 1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020487-2022 от «29» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

1.1.1.2. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: <http://nirp.npd.mos.ru>, а также на официальном сайте застройщика: <http://grandsoyuzinvest.ru/>.

1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, передающее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику в соответствии с перечнем систем инженерного обеспечения и строительных работ (без выполнения черновой и чистовой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартире):

- Окна. Установка окон/дверей со стеклопакетом (без подоконных досок и откосов);
- Двери. Установка входной двери (без откосов) в межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются;
- Перегородки. Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда трансформации;
- Потолки. Без отделки, гидроизоляция и выравнивающие покрытия, в бетоне не исполнены;
- Потолки. Бетонные перекрытия без отделки и выравнивающих покрытий;
- Отделение. Установлены внутренние коллекторы без установки декоративных решеток; регуляторы не устанавливаются;
- Водоснабжение. Заказ в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещению. Оконечные устройства не устанавливаются;
- Канализация. Монтаж сточной системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки омовенных приборов;
- Электроснабжение. Установка временного внутриквартирного электрощита, поквартирная электрическая разводка не выполняется;
- Вентиляция и кондиционирование. Заказка вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещению. Оконечные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- Слаботочные системы. Монтаж слаботочного щита без разводки по помещению.

Подпись Сторон: \_\_\_\_\_

от Застройщика Представитель по Доверенности: М.П. /Путрейс А.М./

Участник долевого строительства Представитель по Доверенности: М.П. /Михальков С.А./

владельцами инвестиционных паев Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном комплексе.

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общедоступно-адресного назначения, состоящий из жилых зданий, офисных зданий, подземной автостоянки и объектов инфраструктуры, с полезной автостоянкой и объектами инфраструктуры, общей площадью 324241,6 кв. м, возводимый Застройщиком и расположенный на Земельном участке по строительному адресу: г. Москва, Лузнецкая наб., вл. 2/4.

Многоквартирный дом – Корпус № В1, односекционное, 18-ти этажное жилое здание, входящее в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 18317,6 кв.м. Материал наружных стен и каркаса объекта – С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Материал потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные. Класс энергоэффективности – А

Сейсмостойкость – менее 5 баллов. Этажность – 18 этажей (в том числе 2 подземных этажа).

1.4. Объект долевого строительства, Объект – жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса.

Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1

Этаж: 4 Проектный номер: В1/013 Общая площадь: 132,60 кв.м. Жилая площадь: 42,70 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, свесов от этажа, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже в строящемся Многофункциональном комплексе, определенные в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная приведенная площадь»).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») жилого, вспомогательных помещений, а также террас (с применением повышающего коэффициента) определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Справедливо. Фактическая приведенная площадь Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с обмерами, проведенными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющим кадастровые работы. Обмеры Фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводятся до отделки и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проект Многофункционального комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть внесено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства и не считать их нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Застройщик проинформирует Участника до передачи Объекта. Участник уведомлен и согласен с тем, что Фактическая приведенная площадь Объекта на момент передачи его Участнику может отличаться от Проектной приведенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, является изменение Фактической приведенной площади по сравнению с



3.2.4. Вносить изменения в проектную документацию и/или в информацию о Застройщике, с одновременным внесением соответствующих изменений в проектную декларацию и опубликованием их в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.

3.2.5. Застройщик имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

**3.3. Участник обязуется:**

3.3.1. Выплатить Цену Договора в размере, сроки и порядке, установленных Договором.

3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с переустройством/реконструкцией Объекта долевого строительства (в т.ч. введение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).

3.3.3. Не вести рекламную деятельность с использованием коммерческого обозначения Застройщика и Многофункционального комплекса, а также принадлежащих Застройщику либо используемых им объектов интеллектуальной собственности.

3.3.4. После получения сообщения от Застройщика о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта к передаче явиться лично или через доверенное лицо, полномочия которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью.

3.3.5. Принять Объект в порядке и сроки, установленные в соответствии со статьями 5 настоящего Договора, и подписать Акт приема-передачи.

3.3.6. С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и приобретает обязательства по оплате всех издержек по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта (в частности, платы за содержание помещения, оплаты коммунальных услуг, расходов по техническому обслуживанию и охране Объекта).

Участник несет риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению вреда иным убытков, причиненных в результате ремонта или эксплуатации Объекта с момента подписания Акта приема-передачи, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

3.3.7. Самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в Общем имуществе Многофункционального комплекса (оплата содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплата коммунальных услуг, содержания придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством) с момента оформления Акта приема-передачи Объекта, а в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

3.3.8. Уведомить Застройщика об изменении почтового адреса, и других обстоятельств, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору.

3.3.9. Передать Застройщику все необходимые для государственной регистрации Договора документы в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственную кадастровую учет и государственную регистрацию прав, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе представить в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы.

3.3.10. Участник долевого строительства имеет лишь права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

**Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов**

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении М1 к Договору, определена Сторонами в размере 80 458 882,00 (Восемьдесят миллионов четыреста пятьдесят восемь тысяч восемьсот восемьдесят два рубля 00 копеек), НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра фактической приведенной площади составляет 608 778,9 (Шестьсот шесть тысяч семьсот семьдесят восемь рублей 90 копеек), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

4.2. Участник обязуется внести денежные средства в счет оплаты Цены Договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк» (Эскроу-агент) по договору счета эскроу (далее – «счет эскроу»), заключенному для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Участника (Должника) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) на следующих условиях:

4.2.1. Эскроу-агент:	Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (современное наименование ПАО Сбербанк), место
----------------------	---

Приложение № 1  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/SG1/013  
от «09» декабря 2022 года

**План Объекта долевого строительства**

Элемент	Примерный объем	Единица измерения	Габаритные размеры	Площадь, кв.м.
1	Экстерьер	м	1,2	1,2
2	Кухня	м <sup>2</sup>	4,3	4,3
3	Спальня	м <sup>2</sup>	12,8	12,8
4	Спальня	м <sup>2</sup>	7,9	7,9
5	Спальня	м <sup>2</sup>	0,7	0,7
6	Спальня	м <sup>2</sup>	0,5	0,5
7	Спальня	м <sup>2</sup>	0,2	0,2
8	Спальня	м <sup>2</sup>	0,9	0,9
9	Спальня	м <sup>2</sup>	10,7	10,7
10	Спальня	м <sup>2</sup>	0,1	0,1
11	Спальня	м <sup>2</sup>	11,9	11,9
12	Спальня	м <sup>2</sup>	0,8	0,8
13	Спальня	м <sup>2</sup>	0,2	0,2
Итого:				101,8

Подпись Сторон:

от Застройщика  
Представитель по Доверенности: \_\_\_\_\_ /Штрейс А.М./  
М.П.

Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности: \_\_\_\_\_ /Михальнов С.А./  
М.П.

11.5. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон. В органе регистрации прав хранится электронная копия настоящего Договора.

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

11.7. Любые изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в форме дополнительных соглашений, подписываются уполномоченными лицами и подлежат государственной регистрации.

**11.8. Приложения:**

11.8.1. Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.

11.8.2. Приложение № 2 – Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику.

**Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон**

<b>Застройщик:</b> <b>ООО «С3 Грандэкоинвест»</b> Место нахождения: г. Москва Адрес: 119270, г. Москва, вл.тер.г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77 Почтовый адрес: 119270, г. Москва, наб. Лужнецкая, д.2, стр.81 ИНН 7704808677, ОГРН 1127746164204, КПП 770401001, ОКПО 09109810 Расчетный счет №40702810538000263222, открыт в подразделении: ПАО Сбербанк	<b>Участник долевого строительства:</b> <b>ООО «Гиньяков Капитал» Д.У. ЗИФФ недвижимости «Гиньяков Фонд Строительств Недвижимости Б»</b> Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.19018. Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.19018. ИНН 7743304530, ОГРН 11977463801388 КПП 774301001 р/с: 40701810200000001964 в АО «Райффайзенбанк», г. Москва к/с 30101810200000000700 БИК 044525700
--	---

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: akkreditiv@abs.rtsbank.ru  
Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ooo.grandinvest@gmail.com

Адрес электронной почты: g.michalnov@tinokoff.ru  
тел.: +7 (499) 704 06 13

Подпись Сторон:

от Застройщика  
Представитель по Доверенности: \_\_\_\_\_ /Штрейс А.М./  
М.П.

Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности: \_\_\_\_\_ /Михальнов С.А./  
М.П.

Приложение № 2  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/SG1/013  
от «09» декабря 2022 года

**Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику**

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику в соответствии с перечнем систем инженерного обеспечения и строительных работ (без выполнения черновой и чистовой отделки), выполненных в Объекте долевого строительства (квартире):

- Окна. Установка окон встраиваемого стеклопакета (без подоконных досок и откосов);
- Двери. Установка входной двери (без откосов) в (межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются);
- Перегородки. Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда транспортировки;
- Полы. Без отделки, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- Потолки. бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- Отопление. Установлены внутренние коллекторы без установки декоративных решёток; регуляторы не устанавливаются;
- Водоснабжение. Заход в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещению. Оконечные устройства не устанавливаются;
- Канализация. Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки окончательных приборов;
- Электроснабжение. Установка временного внутриквартирного электропитания, пожарквартирная электрическая разводка не выполняется;
- Вентиляция и кондиционирование. Заходка вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещению. Оконечные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- Слаботочные системы. Монтаж слаботочного щита без разводки по помещению.

Подпись Сторон:

от Застройщика  
Представитель по Доверенности: \_\_\_\_\_ /Штрейс А.М./  
М.П.

Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности: \_\_\_\_\_ /Михальнов С.А./  
М.П.





Договор участия в долевом строительстве № LC/СП/2-42

город Москва «09» декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандзонинвест» (ООО «СЗ Грандзонинвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, инт.п.г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Штрейс Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Губернатором Ф.О., авторизованного города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Гиньякофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Гиньякофф Фонд Строителей Недвижимости Ю» (место нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 11977463801388, ИНН 7743304530, принята доверительного управления ЗПИФР недвижимости «Гиньякофф Фонд Строителей Недвижимости Ю» (далее – Фонд) зарегистрирована Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михальцова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хачатуряном Георгием Самвеловичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Болдыревой Ириной Анатольевны, зарегистрировано в реестре за № 77/720-н/77-2022-4-399, с другой стороны,

при совместном желании инициативе «Стройю», а по отдельности – «Стройю», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») на следующих условиях:

Статья 1. Общие положения

- 1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») затрегован земельными участками, с кадастровым номером 77-01-0055019-3, для размещения и использования многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) (2/6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дневное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Долевое управление (4.1); Объекты торговли (торговые пентры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9); площадь: 83 912 +/- 103 кв.м, расположенной по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и привлекающие денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.
- 1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса подтверждает следующие документы: 1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020487-2022 от «29» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.
- 1.1.1.2. Проектная декларация, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://niz.nodn.ru/>, а также на официальном сайте застройщика: <https://grandsoninvest1.info/>.
- 1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, передающее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности

3.2.4. Вносить изменения в проектную документацию и/или в информацию о Застройщике, с одобрением внесенным соответствующим изменениям в проектную декларацию и опубликованием их в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.

3.2.5. Застройщик имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

- 3.3. Участник обязуется: 3.3.1. Выплатить Цену Договора в размере, сроки и порядке, установленных Договором. 3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с перепланировкой/реконструкцией Объекта долевого строительства (в т.ч. в отношении межкомнатных перегородок, разрывов всех инженерных коммуникаций, электрики, пробку проемов, вкл. борозд в стенах и перекрытиях и т.д.). 3.3.3. Не вести рекламную деятельность с использованием коммерческого обозначения Застройщика и Многофункционального комплекса, а также принадлежащих Застройщику либо исполняемых им объектов интеллектуальной собственности. 3.3.4. После получения сообщения от Застройщика о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта в передаче выслать лично или через доверенное лицо, полномочия которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью. 3.3.5. Принять Объект в порядке и сроки, установленные в соответствии со статьей 5 настоящего Договора, и подписать Акт приема-передачи. 3.3.6. С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и приобретает обязательства по оплате всех платежей по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта (в частности, платы за содержание помещения, оплаты коммунальных услуг, расходов по техническому обслуживанию и охране Объекта). Участник несет риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению третьим лицам убытков, причиненных в результате ремонта или эксплуатации Объекта с момента подписания Акта приема-передачи, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи. 3.3.7. Самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в Общем имуществе Многофункционального комплекса, оплате содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплате коммунальных услуг, содержания придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством с момента оформления Акта приема-передачи Объекта, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи. 3.3.8. Уведомить Застройщика об изменении почтового адреса, и других обстоятельств, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору. 3.3.9. Передать Застройщику все необходимые для государственной регистрации Договора документы в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе представить в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы. 3.3.10. Участник долевого строительства имеет иные права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере 87 406 690,00 (Восемьдесят семь миллионов четыреста шесть тысяч шестьсот девяносто рублей 00 копеек). НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра Фактической приведенной площади составляет 692 056,14 (Шестьсот девяносто две тысячи пятьсот шестьдесят шесть рублей 14 копеек). НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат за строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

4.2. Участник обязуется внести денежные средства в счет оплаты Цены Договора на специальный счет эскроу, открываемый в ЦАО «Сбербанк» (эскроу-агент) по договору эскроу эскроу (далее – «Счет эскроу»), заключенному для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Участника (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) на следующих условиях:

4.2.1. Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сохраняющее наименование ЦАО «Сбербанк»), место

владельцами инвестиционных паев Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном комплексе.

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общественно-жилого назначения, состоящий из жилых зданий, офисных зданий, подземной автостоянки и объектов инфраструктуры, с подземной автостоянкой и объектами инфраструктуры, общей площадью 324241,6 кв.м, возводимый Застройщиком и расположенный на земельном участке по строительному адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.

Многоквартирный дом – Корпус № С2, односекционное, 17-ти этажное жилое здание, входящее в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 12696,4 кв.м.

Материал наружных стен и каркаса объекта – С монолитным железобетонным каркасом и стенами из монолитных железобетонных панелей, керамзитовые блоки (блос и др.)

Материал потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А

Сейсмостойкость – менее 5 баллов.

Этажность – 17 надземных этажей + 2 подземных этажа.

1.4. Объект долевого строительства, Объект – жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса.

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: С2

Этаж: 7

Проектный номер: С2/42

Общая площадь: 126,30 кв.м.

Жилая площадь: 45,30 кв.м.

Количество комнат: 3

Терраса – 0,00 кв.м.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, на котором расположен Объект и piani Объекта долевого строительства, отображающийся в графической форме (схема, чертёж) расположены по отношению друг к другу частей являются объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже в строящемся Многофункциональном комплексе, определенные в соответствии с проектной документацией в Многофункциональном комплексе, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная приведенная площадь».)

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») жилого вспомогательных помещений, а также террас (с применением понижающего коэффициента) определяются по завершению строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с сборками, проведенными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющим кадастровые работы. Объем фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводится до отделки и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проект Многофункционального комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства и не считать их нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Застройщик информирует Участника до передачи Объекта. Участник уведомлен и согласен с тем, что Фактическая приведенная площадь Объекта на момент передачи его Участнику может отличаться от Проектной приведенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, является изменение фактической приведенной площади по сравнению с

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

11.7. Любые изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в форме дополнительных соглашений, подписываются уполномоченными лицами и подлежат государственной регистрации.

- 11.8. Приложения: 11.8.1. Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства. 11.8.2. Приложение № 2 – Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику.

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

<b>Застройщик:</b> ООО «СЗ Грандзонинвест» Место нахождения: г. Москва, Адрес: 119270, г. Москва, инт.п.г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77 Почтовый адрес: 119270, г. Москва, наб. Лужнецкая, д.2, стр.81 ИНН 7704802677, ОГРН 1127746164204, КПП 770401001, ОКПО 09109810 Расчетный счет №40702810538800263222, открыт в подразделении ЦАО Сбербанка	<b>Участник долевого строительства:</b> ООО «Гиньякофф Капитал» Д.У. ЗПИФР недвижимости «Гиньякофф Фонд Строителей Недвижимости Ю» Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018. Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018. ИНН 7743304530, ОГРН 11977463801388 КПП 774301001 р/с: 4070181020000001964 в АО «Райффайзенбанк», г. Москва к/с: 30101810200000000700 БИК 044525700
---	---

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: [akk@niz@sb.ru](mailto:akk@niz@sb.ru), [rezhnev@niz.ru](mailto:rezhnev@niz.ru)  
Адрес электронной почты для обмена сообщениями: [ooo.grandsoninvest@gmail.com](mailto:ooo.grandsoninvest@gmail.com)

Подписи Сторон:

от Застройщика \_\_\_\_\_ /Штрейс А.М./  
Представитель по Доверенности: \_\_\_\_\_ М.П.

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_ /Михальцов С.А./  
Представитель по Доверенности: \_\_\_\_\_ М.П.

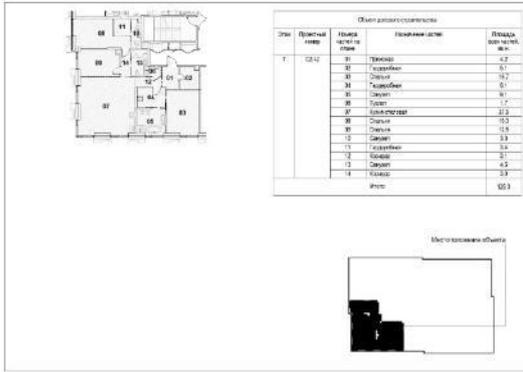


Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/HL2/42 от «09» декабря 2022 года

Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/HL2/42 от «09» декабря 2022 года

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

План Объекта долевого строительства



Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику в соответствии с перечнем систем инженерного обеспечения и строительных работ (без выполнения черновой и чистовой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартире):

- Окна. Установка окон/выпуклой со стеклопакетом (без подоконных досок и откосов);
- Двери. Установка входной двери (без откосов) в (межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются);
- Перегородки. Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 рыва застройщиком;
- Полы. Без отделки, гидроизоляция и выравнивающих покрытий, в бетоне не исполнены;
- Потолки. Бетонные без отделки и выравнивающих покрытий;
- Отопление. Установлены внутрипольные коллекторы без установки декоративных решеток; регуляторы не устанавливаются;
- Водоснабжение. Ввод в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещению; Очисточные устройства не устанавливаются;
- Канализация. Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки омывочных приборов;
- Электроснабжение. Установка временного внутриквартирного электрощита, доквартирная электрическая разводка не выполняется;
- Вентиляция и кондиционирование. Заводка вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещению. Оконечные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- Слаботочные системы. Монтаж слаботочного шпота без разводки по помещению.

Подпись Сторон:

от Застройщика Представитель по Доверенности: /Штрейс А.М./ М.П.

Участник долевого строительства Представитель по Доверенности: /Михальков С.А./ М.П.

от Застройщика Представитель по Доверенности: /Штрейс А.М./ М.П.

Участник долевого строительства Представитель по Доверенности: /Михальков С.А./ М.П.



Договор участия в долевом строительстве № LC/S/G1/052

город Москва «09» декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандосозидатель» (ООО «СЗ Грандосозидатель»), место нахождения: 119270, г. Москва, ин-тер. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Штрейс Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» ДУ, закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости № 1» (место нахождения: 125217, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корпус 1, этаж 19, дом 19018), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 11977463801388, ИНН 7743304530, правила доверительного управления НПФО недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости № 1» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михалькова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хачатуряном Георгием Самвеловичем, вразумно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Болдыревой Примо Анастасовны, зарегистрированной в реестре за № 77/720-н/77-2022-4-399, с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категория земель: земли населенных пунктов, в кадастровом номере 77:01:0005019:3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Домовладение, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Дежурное управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (кооплексы)) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные паркинги (4.9); площадь: 83 912 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, п/б. Лужнецкая, вл. 2/4, и принадлежащее денежными средствами Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса подтверждают следующие документы: 1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020487-2022 от «29» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

1.1.1.2. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: https://nfdn.dost.gov.ru, а также на официальном сайте застройщика: https://grandsozidatel.ru/.

1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, передающее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности

владельцами инвестиционных паев Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном комплексе.

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общедоступно-адресного назначения, состоящий из жилых зданий, офисных зданий, подземной автостоянки и объектов инфраструктуры, с подземной автостоянкой и объектами инфраструктуры, общей площадью 324241,6 кв. м, возводимый Застройщиком и расположенный на Земельном участке по строительному адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.

1.4. Многоквартирный дом – Корпус № В1, односекционное, 18-ти этажное жилое здание, входящее в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 18317,6 кв. м. Материал наружных стен и каркаса объекта – С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Материал потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные. Класс энергоэффективности – А. Сейсмостойкость – не менее 5 баллов.

Этажность – 18 надземных этажей / 2 подземных этажа.

1.4. Объект долевого строительства, Объект – жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса.

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

- Корпус: В1
Этаж: 9
Проектный номер: В1/052
Общая площадь: 74,90 кв. м
Жилая площадь: 45,40 кв. м
Количество комнат: 2
Терраса – 0,00 кв. м.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, свесов об этаже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже в строящемся Многофункциональном комплексе, определенные в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная приведенная площадь»).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») жилого вспомогательных помещений, а также террас (с применением повышающего коэффициента) определены по завершении строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Сопределение фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с обмерами, проведенными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющим кадастровые работы. Обмеры фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводится до отделки и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проект Многофункционального комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства и не считать их нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Застройщик проинформирует Участника до передачи Объекта.

Участник уведомлен и согласен с тем, что Фактическая приведенная площадь Объекта на момент передачи его Участнику может отличаться от Проектной приведенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, достаточным изменением площади передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, является изменение фактической приведенной площади по сравнению с







Договор участия в долевом строительстве № LСS/ML/064

город Москва «09» декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандэкоинвест (ООО «СЗ Грандэкоинвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, ин.терг. муниципальный округ Хованский, Лужнецкая наб., д.2/4, стр.4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Штрёис Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Голышаровым Ф.Д., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780/11-77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» ДУ, закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Тинькофф Фонд Строителей Недвижимости И» (место нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 11977463801388, ИНН 7743304530, права доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строителей Недвижимости И» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре № ИС 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михальцова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хачатуряном Георгием Савиловичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Болдыревой Ирины Анатольевны, зарегистрированной в реестре за № 77/720/17-77-2022-4-399, с другой стороны, при совместном уведомлении именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») на следующих условиях:

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77-01-005019-3, под разрешенным использованием: многоэтажная жилая застройка (высшая застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Батное обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Долевое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9), площадь: 83 912 +/- 103 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, в/б. Лужнецкая, вл. 2/4, и принадлежащее денежное средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса подтверждает следующие документы:

1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020487-2022 от «29» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

1.1.1.2. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе застройщика: <https://naua.dompdf>, а также на официальном сайте застройщика: <https://grandinvest.ru/info/>.

1.2. Участник, являясь в строительстве и/или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, переводящее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получая в будущем права собственности

3.2.3. Оказывать Участнику содействие в осуществлении государственной регистрации права собственности владельца инвестиционных паев Фонда на Объект при условии заключения между Участником и Застройщиком соответствующего договора на оказание услуг.

3.2.4. Вносить изменения в проектную документацию и/или в информацию о Застройщике, с односторонним внесением соответствующих изменений в проектную декларацию и опубликованных их в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.

3.2.5. Застройщик имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

3.3. Участник обязуется:

3.3.1. Выплатить Цену Договора в размере, сроки и порядке, установленных Договором.

3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с передаточной переуступкой Объекта долевого строительства (в т.ч. ввозе в многоквартирных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).

3.3.3. Не вести рекламную деятельность с использованием коммерческого обозначения Застройщика и Многофункционального комплекса, в том числе приводящих Застройщику либо исполнителям или объектам интеллектуальной собственности.

3.3.4. После получения сообщения от Застройщика о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта к передаче явиться лично или через доверенное лицо, полномочия которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью.

3.3.5. Принять Объект в порядке и сроки, установленные со статьей 5 настоящего Договора, и подписать Акт приема-передачи.

3.3.6. С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и приобретает обязательства по оплате всех платежей по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта (в частности, платы за содержание помещения, оплаты коммунальных услуг, расходов по техническому обслуживанию и охране Объекта).

Участник несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению третьим лицам убытков, причиненных в результате ремонта или эксплуатации Объекта с момента подписания Акта приема-передачи, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

3.3.7. Самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в Общем имуществе Многофункционального комплекса, оплате коммунальных услуг, содержанию придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством с момента оформления Акта приема-передачи Объекта, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

3.3.8. Уведомить Застройщика об изменении почтового адреса, и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору.

3.3.9. Передать Застройщику все необходимые для государственной регистрации Договора документы в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственную кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе представить в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы.

3.3.10. Участник долевого строительства имеет иные права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере 49 913 850,00 (Сорок девять миллионов девятьсот тринадцать тысяч восемьсот пятьдесят рублей 00 копеек), НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра Фактической приведенной площади составляет: 620 047,83 (Шестсот двадцать тысяч сорок семь рублей 83 копейки), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

4.2. Участник обязуется внести денежные средства в счет оплаты Цены Договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк» (Эскроу агент) по договору счета эскроу (далее – «Счет эскроу»), зачисляемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Участника (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) на следующих условиях:

владельцами инвестиционных паев Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном комплексе.

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общественно-жилого назначения, состоящий из жилых зданий, офисных зданий, подземной автостоянки и объектов инфраструктуры, с подземной автостоянкой и объектами инфраструктуры, общей площадью 324241,6 кв.м, возводимый Застройщиком и расположенный на Земельном участке по строительному адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.

Многоквартирный дом – Корпус № Е, трехсекционное жилое здание переменного этажности, со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, входящее в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 21285,6 кв.м.

1.4. Объект долевого строительства, Объект – жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса.

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: Е

Этаж: 3

Проектный номер: Е2/064

Общая площадь: 80,50 кв.м.

Жилая площадь: 27,40 кв.м.

Количество комнат: 2

Терраса – 0,00 кв.м.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, свесов об этаже, на котором расположен Объект и или Объекта долевого строительства, отображаемая в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже в строящемся Многофункциональном комплексе, определенные в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная приведенная площадь»).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (с применением поправочного коэффициента) определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с которыми, проведенными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющим кадастровые работы. Обмером фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводится до оплаты и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отдельных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Застройщик информирует Участника до передачи Объекта. Участник уведомлен и согласен с тем, что фактическая приведенная площадь Объекта на момент передачи его Участнику может отличаться от Проектной приведенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта

является изменение площади Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (с применением поправочного коэффициента) определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с которыми, проведенными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющим кадастровые работы. Обмером фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводится до оплаты и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отдельных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Застройщик информирует Участника до передачи Объекта. Участник уведомлен и согласен с тем, что фактическая приведенная площадь Объекта на момент передачи его Участнику может отличаться от Проектной приведенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта

является изменение площади Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (с применением поправочного коэффициента) определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с которыми, проведенными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющим кадастровые работы. Обмером фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводится до оплаты и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отдельных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Застройщик информирует Участника до передачи Объекта. Участник уведомлен и согласен с тем, что фактическая приведенная площадь Объекта на момент передачи его Участнику может отличаться от Проектной приведенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта

является изменение площади Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (с применением поправочного коэффициента) определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с которыми, проведенными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющим кадастровые работы. Обмером фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводится до оплаты и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отдельных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Застройщик информирует Участника до передачи Объекта. Участник уведомлен и согласен с тем, что фактическая приведенная площадь Объекта на момент передачи его Участнику может отличаться от Проектной приведенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта

11.4. Договор подписывается представителями Застройщика и Участника, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

С момента вступления Договора в силу все предыдущие соглашения и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

11.5. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон. В органе регистрации прав хранится электронная копия настоящего Договора.

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

11.7. Любые изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в форме дополнительных соглашений, подписываются уполномоченными лицами и подлежат государственной регистрации.

11.8. Приложения:

11.8.1. Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.

11.8.2. Приложение № 2 – Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику.

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

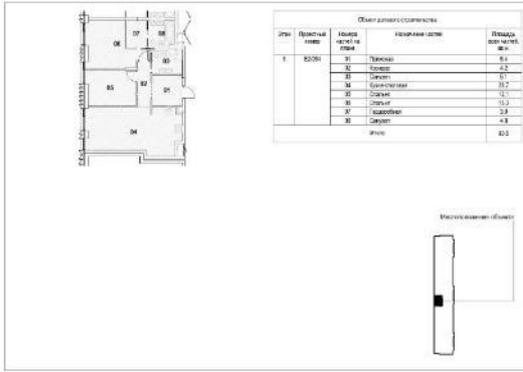
Table with 2 columns: Застройщик (ООО «СЗ Грандэкоинвест») and Участник долевого строительства (ООО «Тинькофф Капитал» ДУ, ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строителей Недвижимости И»). It lists contact information, addresses, and bank details for both parties.

Подписи Сторон:

Signatures of the parties: from the Developer (Shtrёis A.M.) and the Participant (Mikhailov S.A.).



План Объекта долевого строительства



Подпись Сторон:

от Застройщика  
Представитель по Доверенности: \_\_\_\_\_ /Игрийс А.М./  
М.П. \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности: \_\_\_\_\_ /Михальков С.А./  
М.П. \_\_\_\_\_



Договор участия в долевом строительстве № LC/S/ML/2-65

город Москва «09» декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Транскооинвест» (ООО «СЗ Транскооинвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хованский, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Игрийс Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Кэпитал» ДУ, закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строительная Недвижимость» (место нахождения: 125212, г. Москва, Толукинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 1901/8), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 11977463901388, ИНН 7743304530, правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительная Недвижимость» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михалькова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хачатуряном Георгием Силвановичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Болсеровой Принны Аляновны, зарегистрированной в реестре за № 77/720-н/77-2022-4-399, с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, владеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:0605019:3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1.); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Долевое управление (4.1); Объекты торговли (торговые пентры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (4.2); Материнский (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные паркинги (4.9); площадь: 83 912 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и принадлежащие денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса подтверждает следующие документы:  
1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020487-2022 от «29» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

1.1.1.2. Проектная декларация, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <http://nashidoktrf.ru>, а также на официальном сайте застройщика: <http://sgrandvoystinvest.ru/>.

1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, передающее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику в соответствии с перечнем систем инженерного обеспечения и строительных работ (без выполнения чистовой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартире).

- **Окна.** Установка окон/дверей со стеклопакетами, оконные откосы выровнены и оштукатурены;
- **Двери.** Установка входной двери в общем объеме проекта, дверные откосы выровнены и оштукатурены (без межкомнатных, кухонных и иных дверей);
- **Перегородки.** Межквартирные стены, межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах возведены, выровнены, готовы под чистовую отделку;
- **Полы.** Полы готовы к укладке финишного напольного покрытия. Выполнен выравнивающий слой, гидроизоляция мокрых помещений;
- **Потолки.** Потолки выполнены из ГКЛ, выровнены, подготовлены под покраску;
- **Отделочные работы.** Установлены акустические коферы без установки декоративных решеток;
- **Водоснабжение.** Выполнена разводка горячего и холодного водоснабжения без установки оконечных устройств;
- **Канализация.** Монтаж сточной системы канализации в соответствии с проектом с горизонтальной разводкой, без установки оконечных приборов и инсталляций;
- **Электрообеспечение.** Установка внутриквартирного электрошита, выполнена разводка электрокабелей, система готова к установке оконечных устройств;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Выполнены системы приточной и вытяжной вентиляции и кондиционирования до входа в квартиру в общем объеме проекта. В пределах квартиры в запоточном пространстве предусматривается разводка воздуховодов и трубопроводов кондиционирования и отвода конденсата, размещение внутренних блоков кондиционирования. Устройство решеток вентиляции и кондиционирования предусматривается Собственником Объекта долевого строительства;
- **Слабопотоковые системы.** Выполнен монтаж слаботочных сетей с установкой слаботочного щита для подключения квартиры к услугам доступа к сети Интернет, Телевидению и домофону.

Подпись Сторон:

от Застройщика  
Представитель по Доверенности: \_\_\_\_\_ /Игрийс А.М./  
М.П. \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности: \_\_\_\_\_ /Михальков С.А./  
М.П. \_\_\_\_\_

владельцами инвестиционных паев Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном комплексе.

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общественно-жилого назначения, состоящий из жилых зданий, офисных зданий, подземной автостоянки и объектов инфраструктуры, с подземной автостоянкой и объектами инфраструктуры, общей площадью 324241,6 кв. м, возводимый Застройщиком и расположенный на Земельном участке по строительному адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.

Многоквартирный дом – Корпус № С2, односекционный, 17-ти этажное жилое здание, входящее в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 12696,4 кв.м.  
Материал наружных стен и каркаса объекта – С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)  
Материал потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А  
Сейсмостойкость – менее 5 баллов.  
Этажность – 17 надземных этажей + 2 подземных этажа.

1.4. Объект долевого строительства, Объект – жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса.

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

- Корпус С2
- Этаж 11
- Проектный номер С2/65
- Общая площадь: 85,90 кв.м.
- Жилая площадь: 30,70 кв.м.
- Количество комнат: 2
- Терраса – 0,00 кв.м.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, свесов на этаже, на котором расположен Объект и иные Объекты долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже в строящемся Многофункциональном комплексе, определенные в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная приведенная площадь»).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (с применением повышающего коэффициента) определены по завершении строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с омерами, проведенными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющим кадастровые работы. Омеры фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводятся до отъезда и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проект Многофункционального комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства и не считать их нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Застройщик информирует Участника до передачи Объекта.

Участник уведомлен и согласен с тем, что Фактическая приведенная площадь Объекта на момент передачи его Участнику может отличаться от Проектной приведенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, является изменение фактической приведенной площади по сравнению с



3.2.4. Вносить изменения в проекционную документацию и/или в информацию о Застройщике, с одобрением внесением соответствующих изменений в проекционную декларацию и опубликованием их в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.

3.2.5. Застройщик имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

3.3. Участник обязуется:

3.3.1. Выплатить Цену Договора в размере, сроки и порядке, установленных Договором.

3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с переустройством/перестройкой Объекта долевого строительства (в т. ч. введение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивку проемов, шпатель, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).

3.3.3. Не вести рекламную деятельность с использованием коммерческого обозначения Застройщика и Многофункционального комплекса, а также принадлежащих Застройщику либо используемых им объектов интеллектуальной собственности.

3.3.4. После получения сообщения от Застройщика о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта в передаче явиться лично или через доверенное лицо, полномочия которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью.

3.3.5. Принять Объект в порядке и сроки, установленные в соответствии со статьями 5 настоящего Договора, и подписать Акт приема-передачи.

3.3.6. С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и приобретает обязательства по оплате всех издержек по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта (в частности, платы за содержание помещений, оплаты коммунальных услуг, расходов по техническому обслуживанию и охране Объекта).

Участник несет риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению предельных убытков, причиняемых в результате ремонта или эксплуатации Объекта с момента подписания Акта приема-передачи, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

3.3.7. Самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в Общем имуществе Многофункционального комплекса (оплата содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплата коммунальных услуг, содержания придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством) с момента оформления Акта приема-передачи Объекта, а в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

3.3.8. Уведомить Застройщика об изменении почтового адреса, и других обстоятельств, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору.

3.3.9. Передать Застройщику все необходимые для государственной регистрации Договора документы в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственную кадастровую учет и государственную регистрацию прав, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе представить в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы.

3.3.10. Участник долевого строительства имеет лишь права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере 61 265 876,00 (Шестидесят один миллион двести шестьдесят пять тысяч восемьсот семьдесят шесть рублей 00 копеек), НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6, настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра фактической привлекательной площади составляет 713 223,24 (Семьсот тридцать тысяч двести двадцать три рубля 24 копейки), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

4.2. Участник обязуется внести денежные средства в счет оплаты Цены Договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк» (эскроу-агент) по договору счета эскроу (далее – «счет эскроу»), заключенному для учета и блокирования денежных средств, полученных эскроу-агентом от Участника (Должника) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) на следующих условиях:

Table with 2 columns: Item, Description. Row 1: 4.2.1. Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (современное наименование ПАО Сбербанк), место

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

11.7. Любые изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в форме дополнительных соглашений, подписываются уполномоченными лицами и подлежат государственной регистрации.

11.8. Приложения:

11.8.1. Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.

11.8.2. Приложение № 2 – Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику.

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

Table with 2 columns: Застройщик, Участник долевого строительства. Includes contact info for ООО «СЗ Грандэволю Invest» and ООО «Гинькофф Капитал Д.У. ИИИФ Недвижимости».

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: akkediv@abv-premium.ru
Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ooo.grandzinvest@gmail.com

Подписи Сторон:

от Застройщика Представитель по Доверенности: М.П. /Штрейс А.М./

Участник долевого строительства Представитель по Доверенности: М.П. /Михальков С.А./

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/ИЛ.2/65 от «09» декабря 2022 года

Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/ИЛ.2/65 от «09» декабря 2022 года

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

План Объекта долевого строительства

Architectural plan of the apartment and a table 'Объект долевого строительства' with columns: Этаж, Пространство, Назначение, Площадь, Высота, Макс. высота. Includes a floor plan diagram and a 'Место установки объекта' diagram.

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику в соответствии с перечнем систем инженерного обеспечения и строительных работ (без выполнения черновой и чистовой отделки), выполненных в Объекте долевого строительства (квартире):

- Окна. Установка окон/вitraжей со стеклопакетом (без подоконных досок и откосов);
- Двери. Установка входной двери (без откосов) в (межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются);
- Перегородки. Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда трассировки;
- Полы. без отделки, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- Потолки. бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- Отделочные. Установлены интрузионные коллекторы без установки декоративных решёток, регуляторы не устанавливаются;
- Водоснабжение. Завод в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются;
- Канализация. Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконечных приборов;
- Электроснабжение. Установка временного внутриквартирного электросчетка, поквартирная электрическая разводка не выполняется;
- Вентиляция и кондиционирование. Заводка вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- Слаботочные системы. Монтаж слаботочного шпота без разводки по помещениям.

Подписи Сторон:

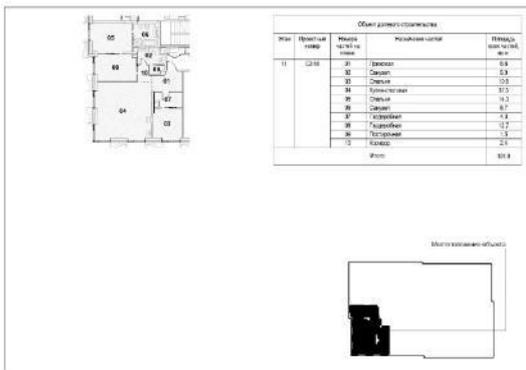
от Застройщика Представитель по Доверенности: М.П. /Штрейс А.М./

Участник долевого строительства Представитель по Доверенности: М.П. /Михальков С.А./





План Объекта долевого строительства



Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

- Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику в соответствии с перечнем систем инженерного обеспечения и строительных работ (без выполнения термовой и чистовой отделки), выполняемых в объекте долевого строительства (квартиры):
- Окна. Установка окон/вitraжид с остеклением (без подоконных досок и откосов);
- Двери. Установка входной двери (без откосов) в (межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются);
- Перегородки. Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда трассировки;
- Полы. без отделки, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- Потолки. бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- Отделочные. Установлены временные внутриквартирные электростанции без установки декоративных решеток; регуляторы не устанавливаются;
- Водоснабжение. Заполн в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются;
- Канализация. Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконечных приборов;
- Электроснабжение. Установка временного внутриквартирного электростанция, пожаротрассировка электрическая разводка не выполняется;
- Вентиляция и кондиционирование. Заполн вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- Слаботочные системы. Монтаж слаботочного шпота без разводки по помещению.

Подпись Сторон:

от Застройщика  
Представитель по Доверенности: \_\_\_\_\_ /Штрейс А.М./  
М.П.

Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности: \_\_\_\_\_ /Михальков С.А./  
М.П.

от Застройщика  
Представитель по Доверенности: \_\_\_\_\_ /Штрейс А.М./  
М.П.

Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности: \_\_\_\_\_ /Михальков С.А./  
М.П.



Договор участия в долевом строительстве № LC/S/G1/012

город Москва «26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандэкоинвест» (ООО «СЗ Грандэкоинвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, ин-терг. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Штрейс Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-и/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» ДУ, Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости И» (место нахождения: 125212, г. Москва, Голубинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 1901В), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 1197746380138, ИНН 7743304530, правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости И» (далее - Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михалькова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хангагуром Георгием Савватеевичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бендариной Ириной Александровной, зарегистрированной в реестре за № 77/720-и/77-2022-4-399, с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту - «Договор») о нижеследующем:

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик - юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее - «земельный участок») категория земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77-01-0065019-3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Дежовое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торговые-разделочные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9), площадь: 83 912 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту - «закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса подтверждается следующие документы:

1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-029487-2022 от «26» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительства города Москвы.

1.1.1.2. Проектная декларация, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://nso.nsdosrf.ru>, а также на официальном сайте застройщика: <https://grandecoinvest.info/>.



1.2. Участник долевого строительства или Участник - лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, передающее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности выделенными инвестиционными паев Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном комплексе.

1.3. Многофункциональный комплекс - Многофункциональный комплекс общественно-жилого назначения, состоящий из жилых зданий, офисных зданий, подземной автостоянки и объектов инфраструктуры, с подземной автостоянкой и объектами инфраструктуры, общей площадью 324241,6 кв. м, возводимый Застройщиком и расположенный на Земельном участке по строительному адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.

Многоквартирный дом - Корпус № В1, односекционное, 18-ти этажное жилое здание, входящее в состав Многофункционального комплекса. Общая площадь - 18517,6 кв. м. Материал наружных стен и каркаса объекта - С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические клин, блоки и пр.)

Класс энергоэффективности - А. Сейсмостойкость - менее 5 баллов. Этажность - 18 надземных этажей + 2 подземных этажа.

1.4. Объект долевого строительства, Объект - жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса.

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

- Корпус: В1
  - Этаж: 3
  - Проектный номер: В1/012
  - Общая площадь: 136,30 кв. м
  - Жилая площадь: 44,79 кв. м
  - Количество комнат: 3
  - Терраса - 0,00 кв. м
- Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отражающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей выявленного объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного назначения, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже в строящемся Многофункциональном комплексе, определенные в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее - «Проектная приведенная площадь»).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе - площадь (далее - «Фактическая приведенная площадь») жилья, вспомогательных помещений, а также террас (с применением понижающего коэффициента) определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение Фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с образцами, предоставленными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющим кадастровые работы. Образцы Фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводятся до отделки и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проект Многофункционального комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны признают и соглашаются не признавать также изменения существующими изменениями Объекта долевого строительства и не считать их нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Застройщик информирует Участника до передачи Объекта.



Участник уведомлен и согласен с тем, что Фактически приведенная площадь Объекта на момент передачи его Участнику может отличаться от Проектной приведенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, является изменение Фактической приведенной площади по сравнению с Проектной приведенной площадью Объекта долевого строительства в любую сторону, но не более чем на 5 (Пять) процентов.

Участнику долевого строительства известно, что в соответствии с порядком государственной регистрации права собственности на Объект недвижимого имущества, установленном законодательством Российской Федерации, при государственной регистрации права собственности владельцев инвестиционных паев Фонда на Объект в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости указывается общая сумма фактических площадей жилого и нежилого назначения, обозначаемая как «площадь».

Участник уведомлен о том, что в Едином государственном реестре недвижимости указывается площадь Объекта без включения площади террас.

1.5. Разрешение на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию – документ, удостоверяющий завершение строительства Многофункционального комплекса в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствующее проектной документации Многофункционального комплекса градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.6. Уполномоченный банк (эскроу-агент) – Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО «Сбербанк»), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (государственная именная акция Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 года № 1481), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Esco@Sberbank@yandex.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 800 555 55 50 – для мобильных и городских, в целях статьи 4 настоящего Договора.

1.7. Общее имущество – помещения в Многофункциональном комплексе, не являющиеся частями квартир и/или нежилых и иных помещений в его составе, предназначенные для обслуживания более одного помещения в Многофункциональном комплексе, в том числе межквартирные лестничные площадки, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Многофункциональном комплексе оборудование (технические подвалы); крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многофункциональном комплексе за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен Многофункциональный комплекс, с элементами озеленения и благоустройства.

Границы и размер земельного участка, на котором расположен Многофункциональный комплекс, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

При этом под долей Участника (владельцев инвестиционных паев) в Общем имуществе понимается доля в праве собственности на Общее имущество, которая будет неотделимо принадлежать владельцам инвестиционных паев Фонда, как собственникам Объекта долевого строительства, на праве общей долевой собственности, и которая рассчитана пропорционально площади Объекта долевого строительства.

1.8. Сведения – заявления, обращения, уведомления, иные документы, направляемые Стороной Договора в адрес другой Стороны, в период с момента заключения настоящего Договора до момента исполнения обязательств по Договору.

Статья 2. Предмет договора

2.1. По Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц, с привлечением денежных средств Участника долевого строительства построить (создать) Многофункциональный комплекс и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса передать Объект долевого строительства, характеристики которого без отдалки указаны в Приложении №1 к Договору, Участнику долевого строительства, а Участник обязуется уплатить Цену Договора и принять Объект в порядке и в сроки, определенные Договором.

Передача Объекта Застройщиком Участнику осуществляется по Акту приема-передачи не позднее «31 декабря 2027 года, при условии надлежащего исполнения Участником обязательств по Договору в полном объеме.

Обязательства Застройщика перед Участником по Договору считаются выполненными в полном объеме и прекращаются с момента оформления Акта приема-передачи Объекта.

Обязательства Участника перед Застройщиком считаются выполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и подписания Акта приема-передачи Объекта.

2.2. Объект, указанный в Приложении №1 к Договору, подлежит передаче Застройщиком Участнику в степени готовности, определяемой Приложением №2 к Договору.

2.3. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Многофункционального комплекса и не являются существенным нарушением требований к качеству, производимые Застройщиком без согласования (с уведомлением) с Участником долевого строительства изменения в Многофункциональном комплексе и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

2.4. Участник гарантирует Застройщику, что он:

2.4.1. Не имеет каких-либо обязательств, препятствующих надлежащему исполнению Договора;

2.5. Участник подтверждает, что:

2.5.1. До подписания Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию, включая, но не ограничиваясь:

- о наименовании, адресе нахождения и режиме работы Застройщика;

- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;

- о правовых основаниях, сроках и условиях строительства Многофункционального комплекса;

- о включении имущественных прав на Объект долевого строительства в соответствии с Договором;

- о моменте возникновения права собственности владельцев инвестиционных паев Фонда на Объект долевого строительства.

2.6. Договор подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее по тексту – «Закон №218-ФЗ») и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.7. Право собственности владельцев инвестиционных паев Фонда на Объект подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Законом № 218-ФЗ.

2.8. Все положения настоящего Договора Участнику разъяснены и понятны ему полностью.

2.9. Стороны гарантируют друг другу конфиденциальность сведений, указанных в настоящем Договоре.

Статья 3. Права и обязанности сторон

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Обеспечить строительство (создание) Многофункционального комплекса, включая финансирование за счет собственных или привлеченных денежных средств, производство проектных, проектных, строительно-монтажных и иных работ, необходимых для строительства Многофункционального комплекса и обеспечения Многофункционального комплекса инженерными, транспортными сетями, объектами инфраструктуры, объектами благоустройства и озеленения, заключение договоров с генеральным подрядчиком и иными участниками строительства. Застройщик имеет право привлекать для строительства Многофункционального комплекса любых третьих лиц по своему усмотрению.

3.1.2. Не заключать в период действия Договора каких-либо сделок, исполнение которых может повлечь возникновение у третьих лиц прав на Объект.

3.1.3. Передать Участнику Объект, характеристики и качество которого соответствуют условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

3.1.4. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора при условии предоставления Участником всех необходимых для регистрации Договора документов.

3.1.5. Нессти расходы, связанные с регистрацией Договора, включая расходы на оплату существующих услуг специализированных организаций, связанных с электронной регистрацией Договора.

3.1.6. Застройщик несет иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и Законом № 214-ФЗ.

3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. При уклонении или отказе Участника от принятия Объекта в определенный в соответствии с п. 2.1 Договора срок для передачи, составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта Участнику.

3.2.2. Передать Объект Участнику долевого строительства досрочно.

3.2.3. Оказать Участнику содействие в осуществлении государственной регистрации права собственности владельцев инвестиционных паев Фонда на Объект при условии заключения между Участником и Застройщиком соответствующего договора на оказание услуг.

3.2.4. Вносить изменения в проектную документацию и/или в информацию о Застройщике, с одновременным внесением соответствующих изменений в проектную декларацию и опубликованием их в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.

3.2.5. Застройщик имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

3.3. Участник обязуется:

3.3.1. Выплатить Цену Договора в размере, сроки и порядке, установленных Договором.

3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с перепланировкой/перустройством Объекта долевого строительства (в т. ч. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).

3.3.3. Не вести рекламную деятельность с использованием коммерческого обозначения Застройщика и Многофункционального комплекса, а также принадлежавших Застройщику либо используемых им объектов интеллектуальной собственности.

3.3.4. После получения сообщения от Застройщика о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта к передаче явиться лично или через доверенное лицо, полномочия которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью.

3.3.5. Принять Объект в порядке и сроки, установленные в соответствии со статьей 5 настоящего Договора, и подписать Акт приема-передачи.

3.3.6. С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и приобретает обязательства по оплате всех издержек по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта (в частности, платы за содержание помещений, оплаты коммунальных услуг, расходов по техническому обслуживанию и охране Объекта).

Участник несет риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению третьим лицам убытков, причиненных в результате ремонта или эксплуатации Объекта с момента подписания Акта приема-передачи, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

3.3.7. Самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в Общем имуществе Многофункционального комплекса (оплата содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплата коммунальных услуг, содержание придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством) с момента оформления Акта приема-передачи Объекта, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

3.3.8. Уведомить Застройщика об изменении почтового адреса, и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору.

3.3.9. Передать Застройщику все необходимые для государственной регистрации Договора документы в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе представить в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы.

3.3.10. Участник долевого строительства имеет иные права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении № 1 к Договору, определена Сторонами в размере 78 270 725,00 (Семьдесят восемь миллионов двести семьдесят тысяч семьсот двадцать пять рублей 00 копеек), НДС не облагается. Для целей вычисления между Сторонами в период, установленный пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра Фактически приведенной площади составляет 574 253,30 (Пятьсот семьдесят четыре тысячи двести пятьдесят три рубля 30 копеек), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

4.2. Участник обязуется внести денежные средства в счет оплаты Цены Договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк» (Эскроу-агент) по договору счета эскроу (далее – «Счет эскроу»), заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных

Эскроу-агентом от Участника (Депонента) и в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) на следующих условиях:

Эскроу-агент:	Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО «Сбербанк»), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Esco@Sberbank@yandex.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских (далее по тексту – «Эскроу-агент»)
4.2.1. Депонент:	ООО «Тинькофф Капитал Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительной Недвижимости И»
Бенефициар:	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандосозинвест»
4.2.2. Депонируемая сумма:	78 270 725,00 (Семьдесят восемь миллионов двести семьдесят тысяч семьсот двадцать пять рублей 00 копеек)
4.2.3. Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:	в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора.
4.2.4. Срок условного депонирования денежных средств:	дата ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию, указанная в проектной декларации, увеличенная на 6 (шесть) месяцев.
4.2.5. Основание перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:	Разрешение на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса.
4.2.6. Срок перечисления депонированной суммы:	Депонированная сумма перечисляется не позднее 10 (Десять) рабочих дней после предоставления Застройщиком документов, предусмотренных п. 4.2.5. Договора, на счет: 40702810538000263222, открытый в подразделении ПАО «Сбербанк»
4.2.7. Бенефициар и/или Депонент предлагает (адресует оферту) Эскроу-агенту заключить Договор Счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в ПАО «Сбербанк», открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных ПАО «Сбербанк» и размещенных на официальном интернет-сайте ПАО «Сбербанк» по адресу: <a href="https://www.sberbank.ru/">https://www.sberbank.ru/</a> (далее – Правила).	
4.2.8. Основание прекращения условного депонирования денежных средств:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- истечение срока условного депонирования;</li> <li>- перевод денег депонированной суммы в полном объеме в соответствии с Договором Счета эскроу;</li> <li>- прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом № 214-ФЗ;</li> <li>- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.</li> </ul>
4.3. Порядок оплаты Цены Договора:	
4.3.1. Внесение денежных средств Участником в счет уплаты Цены Договора на Счет эскроу осуществляется за счет собственных средств в размере 78 270 725,00 (Семьдесят восемь	

миллионов двести семьдесят тысяч семьсот двадцать пять рублей 00 копеек) в течение 3 (Трёх) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

4.3.2. Все затраты, связанные с перечислением денежных средств в установленном пункте 4.2, Договора в порядке, в том числе оплате банковской комиссии (услугу банка), Участник несет самостоятельно.

4.3.3. Датой оплаты по Договору считается дата зачисления денежных средств на Счет эскроу, указанный в п. 4.2. Договора.

4.4. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на Счете эскроу, не начисляются.

4.5. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт Счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Многофункционального комплекса и государственной регистрации права собственности в отношении Объекта, Застройщик и Участник обязаны заключить договор Счета эскроу с другим уполномоченным банком.

4.6. Если после ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию Фактическая приведенная площадь Объекта отличается от Проектной приведенной площади Объекта, Цена Договора, указанная в п. 4.1. Договора, подлежит перерасчету в следующем порядке:

4.6.1. В случае если Фактическая приведенная площадь Объекта превышает Проектную и приведенную площадь Объекта, итоговая Цена Договора подлежит перерасчету и увеличению на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 кв.м Объекта, указанной в п. 4.1. Договора, на разницу между Фактической приведенной площадью Объекта и Проектной приведенной площадью Объекта.

После получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию на основании данных технического плана (технического паспорта, экспликации) Застройщик направляет Участнику доверенное уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по настоящему Договору (в связи с увеличением площади Объекта). Участник в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения указанного уведомления от Застройщика (если больший срок не предусмотрен в уведомлении Застройщика) производит оплату соответствующей суммы по реквизитам, указанным Застройщиком и уведомлением. Оплата должна быть произведена Участником до подписания Акта приема-передачи.

4.6.2. В случае если Фактическая приведенная площадь Объекта снижается меньше Проектной приведенной площади Объекта, итоговая Цена Договора подлежит перерасчету и уменьшению на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 кв.м Объекта, указанной в п. 4.1. Договора, на разницу между Проектной приведенной площадью Объекта и Фактической приведенной площадью Объекта.

После получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию на основании данных технического плана (технического паспорта, экспликации) Застройщик направляет Участнику доверенное уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по настоящему Договору (в связи с уменьшением общей площади Объекта). Возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 15 (Пятинадцати) рабочих дней с даты получения от Участника доверенного уведомления о необходимости возврата денежных средств по реквизитам, указанным Участником в соответствующем уведомлении.

4.7. Экономия денежных средств (разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта) на дату передачи Объекта не возвращается Участнику и остается в распоряжении Застройщика. Если по окончании строительства (создания) Многофункционального комплекса у Застройщика образуется экономия, данная экономия является вознаграждением Застройщика.

В случае, если затраты на строительство (создание) Объекта превысят Цену Договора, данная разница не подлежит дополнительному перечислению Участником и не влечет изменение Цены Договора.

4.8. Стороны договорились, что несвоевременное исполнение Участником обязательств по проведению окончательного расчета в соответствии с п.4.6.1 Договора является уклонением Участника от приема Объекта.

Застройщик вправе, но не обязан, передать Участнику Объект до исполнения Участником обязательств по проведению окончательного расчета в соответствии с п.4.6.1 Договора. В указанном случае в Акте приема-передачи указывается информация о задолженности Участника перед Застройщиком. Участник уведомлен, что Объект будет входить в залог у Застройщика до момента исполнения Участником обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме.

В целях исполнения настоящего пункта Договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке сформировать и направить в орган регистрации прав необходимый комплект документов для внесения соответствующей записи о залоге в отношении Объекта в Единый государственный реестр недвижимости.

4.9. Государственная регистрация права собственности владельца инвестиционных спец. фондов на Объект производится Участником самостоятельно, если иное не будет предусмотрено отдельным соглашением Сторон, а связанные с этим затраты оплачиваются Участником дополнительно и не входят в стоимость Договора. В случае уклонения Участника от государственной регистрации права собственности, Застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации прав собственности владельца инвестиционных спец. фондов, а при наличии оснований, предусмотренных в п. 4.8. Договора – односторонней подачей в орган регистрации прав заявления о внесении соответствующей записи о залоге в отношении Объекта в Единый государственный реестр недвижимости.

4.10. Стороны согласовали, что в случае государственной регистрации Договора и дополнительных соглашений на бумагах носители затраты по оплате государственной пошлины за регистрацию Договора и дополнительных соглашений к нему несут Застройщик и Участник в размере, установленном законодательством Российской Федерации. В случае электронной регистрации Договора и дополнительных соглашений регистрация по оплате государственной пошлины несет Застройщик.

4.11. Цена Договора не включает в себя государственную пошлину, за исключением случаев электронной регистрации.

**Статья 5. Передача Объекта Участнику**

5.1. Застройщик обязуется передать Объект Участнику по Акту приема-передачи (далее – «Акт приема-передачи») не ранее даты получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию, и в срок не позднее даты, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора.

При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику доверенное уведомление и инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства) (п.1.1, ч.1, ст. 7 Закона №214-ФЗ).

5.2. Обстоятельствами, прекращающими обязательство Застройщика перед Участником по передаче указанного в настоящем Договоре Объекта, являются:

- оформление Акта приема-передачи (в том числе одностороннего Акта приема-передачи), и / или
- иные обстоятельства, предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. В случае если строительство (создание) Многофункционального комплекса не может быть завершено в срок, указанный в пункте 2.1. настоящего Договора, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении условий Договора.

5.4. Застройщик в сроки, предусмотренные действующим законодательством, обязан направить Участнику сообщение (уведомление) о завершении строительства (создания) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче. В уведомлении Застройщик также предупреждает Участника о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника.

5.5. Конкретный срок начала передачи Объекта Застройщик может указать в сообщении (уведомлении) о готовности Объекта к передаче, направляемом в соответствии с настоящим пунктом Договора.

5.6. Участник, получивший сообщение Застройщика о готовности Объекта к передаче, обязан присутствовать к его приему в течение срока, указанного в уведомлении Застройщика. В случае отсутствия Участника срок является истекшим по отношению к обязательству Участника по оплате Цены Договора и (или) приему Объекта в порядке, предусмотренном Договором, неисполнение которого влечет за собой соразмерное продление срока передачи, установленного пунктом 2.1. настоящего Договора.

5.8. Вне зависимости от наличия волеизъявления Участника, Застройщик вправе исполнить свои обязательства по передаче Объекта досрочно, в любой день по своему усмотрению, при условии полной оплаты Участником Цены Договора и получения Застройщиком Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию.

5.9. В случае если в Объекте имеются какие-либо дефекты, которые препятствуют использованию Объекта по назначению (далее – «Существенные Дефекты»), которые выявлены в процессе передачи Объекта Участнику, Стороны подписывают дефектную ведомость, в которой отражают перечень таких

Существенных Дефектов, подлежащих устранению в разумный срок для их устранения. Участник вправе отказаться от приема Объекта и, соответственно, подписания Акта приема-передачи до устранения таких Существенных Дефектов. При этом Участник не вправе требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Существенных Дефектов, а также устранить Существенные Дефекты самостоятельно.

5.10. Участник долевого строительства не вправе отказаться от приема Объекта в связи с наличием дефектов, которые не препятствуют использованию Объекта долевого строительства по назначению, а именно, дефектов внутренней отделки Объекта (далее – «Несущественные Дефекты»). Такие дефекты подлежат устранению в разумный срок, прилагаемой к Акту приема-передачи, и подлежат устранению в разумный срок для их устранения (или в срок, установленный действующим законодательством), при условии предоставления Участником доступа в Объект для устранения недостатков. При этом Участник не вправе отказаться от подписания Акта приема-передачи, а также требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Несущественных Дефектов, а также устранить Несущественные Дефекты самостоятельно.

5.11. В случае если Участник отказывается от подписания Акта приема-передачи в связи с наличием Существенных Дефектов, то после их устранения процедура приема Объекта повторяется. Во всех остальных случаях (в том числе при наличии Несущественных Дефектов) процедура приема Объекта может не повторяться, а факт устранения дефектов может быть отражен в соответствующей дефектной ведомости.

5.12. Настоящим Стороны договорились, что не является нарушением срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора:

- подписание Акта приема-передачи позднее срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора, вызванное необходимостью выполнения работ по устранению каких-либо дефектов;
- подписание Акта приема-передачи позднее срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора, вызванное несвоевременным исполнением обязательств Участника по оплате Цены Договора, в том числе в соответствии с п.4.6. Договора.

5.13. Стороны согласовали, что незамедлительным отказом Участника от подписания Акта приема-передачи и приема Объекта являются:

- указание на наличие Несущественных Дефектов (пункт 5.10. Договора);
- расхождение Фактической приведенной площади Объекта (указанной в Акте приема-передачи) относительно Проектной приведенной площади (указанной в Приложении №1 к Договору) в пределах 3% (Три процента) в большую или меньшую сторону;
- использование во внутренней отделке Объекта материалов и оборудования по выбору Застройщика без ухудшения качества отделки;
- неоднородности и естественности дефектов природных отделочных материалов во внутренней отделке;
- внесение Застройщиком изменений в проектную документацию в установленном законодательством порядке.

В указанных случаях Участник не вправе отказаться от настоящего Договора, требовать возврата Цены Договора; отказаться от приема Объекта; требовать от Застройщика совершения действий по изменению Объекта; требовать соразмерного уменьшения Цены Договора; требовать компенсации расходов на изменение Объекта своими силами.

Стороны подтверждают, что вышеуказанные случаи не будут являться нарушением условия о качестве Объекта и не могут быть признаны Существенными Дефектами.

5.14. В случае уклонения или немотивированного отказа Участника Застройщик вправе составить и подписать в одностороннем порядке Акт приема-передачи, или иной документ о передаче Объекта Участнику. При этом под уклонением Участника от принятия Объекта понимается: не подписание в предусмотренный Договором срок Акта приема-передачи Объекта при отсутствии Существенных Дефектов. Ссылка Участника на обстоятельства, перечисленные в пункте 5.13. Договора, не может считаться мотивированным отказом от подписания Акта приема-передачи.

Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта составляется в том случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения (уведомления) о завершении (создании) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче, либо если оператор почтовой связи письмом возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием Участника по адресу, указанному Участником.

В случае составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, установленном действующим законодательством РФ и Договором, датой передачи Объекта Участнику является дата составления Застройщиком такого одностороннего акта или иного документа

о передаче Объекта. Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, составленный Застройщиком, направляется Участнику почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под подпись.

5.15. При уклонении или отказе Участника от принятия Объекта досрочно, Застройщик вправе в срок, предусмотренный действующим законодательством, составить односторонний акт.

Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта составляется в том случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения (уведомления) о завершении (создании) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче, либо если оператор почтовой связи письмом возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием по адресу, указанному Участником.

В случае составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, установленном действующим законодательством РФ и Договором, датой передачи Объекта Участнику является дата составления Застройщиком такого одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, составленный Застройщиком, направляется Участнику почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под подпись.

5.16. С момента подписания Акта приема-передачи Участнику переходит риск случайной гибели или повреждения Объекта, а также возникает обязанность по несению расходов на эксплуатацию Объекта и соответствующей доли в общем имуществе (включая оплату содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплату коммунальных услуг, содержание прилегающей территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством).

5.17. Участник заявляет и соглашается с тем, что после оформления Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию в установленном государственном порядке, и до момента выбора управляющей организации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, Многофункциональный комплекс будет эксплуатироваться выбранной Застройщиком организацией, с которой Участник обязуется подписать соответствующий договор при подписании Акта приема-передачи, либо в иной срок, указанный в уведомлении Застройщика.

**Статья 6. Качество Объекта. Гарантии качества**

6.1. Качество Объекта, который будет передан Застройщиком Участнику по Договору, должно соответствовать Договору, требованию технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику по Акту приема-передачи несет Застройщик.

6.4. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если недостатки (дефекты) Объекта обнаружены в течение гарантийного срока.

6.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.



Статья 7. Особые условия

7.1. Стороны согласовали, что Участником долевого строительства допускается уступка права требования по Договору только при условии получения письменного согласия Застройщика на совершение Участником долевого строительства такой уступки.

Уступка права требования по Договору подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в порядке, предусмотренном Законом №218-ФЗ. Расходы по государственной регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору Стороны несут в размере и порядке согласно действующему законодательству Российской Федерации.

Один оригинальный экземпляр договора (соглашения) уступки права требования должен быть передан Застройщику Участником лично, которому совершена уступка права требования по Договору (новый участник), в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору. Вся ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства.

7.2. Участник подтверждает, что уведомлен о том, что в период действия Договора может быть проведено обременение земельных участков из Земельного участка (в том числе раздел, объединение, перераспределение, выдел), на котором по Договору осуществляется строительство Многофункционального комплекса. Участник согласен:

- на образование земельных участков (в том числе раздел, объединение, перераспределение, выдел) из Земельного участка, в целях образования из него земельного участка непосредственно под Многофункциональным комплексом и прилегающей к Многофункциональному комплексу территории, необходимой для его использования, а также земельных участков под иные Объекты (при необходимости), с последующим оформлением права собственности/аренды Застройщиком на вновь сформированный земельный участок под Многофункциональным комплексом, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- на изменение документации по планировке территории, проект планировки, проект межевания, градостроительных планов и любой иной документации, совершение Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с изменением характеристик Земельного участка (в том числе с разделом, объединением, перераспределением, выделом) в вышеуказанных целях;
- на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, в том числе кредитным организациям Земельного участка, и строящихся (создаваемых) на нем Многофункционального комплекса и (или) иных объектов недвижимости;
- на установление сервитута и заключение Застройщиком соглашения об установлении сервитута.

7.3. Стороны определили следующий порядок обмена Сообщениями:

- 7.3.1. Сообщения направляются путем отправки сканированной копии документа, собственноручно подписанного уполномоченным лицом соответствующей Стороны, по электронной почте по следующим адресам:
  - Адрес электронной почты Застройщика: ooo.graunsozinvest@gmail.com.
  - Адрес электронной почты Участника: g.michiprov@tincoff.ru.
- 7.3.2. Сообщения, направленные по адресам электронной почты, указанным в п. 7.3.1. Договора, считаются полученными в день направления. Сообщение также считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, адресат не ознакомился с ним.
- 7.3.3. Сообщения, направленные Стороной по индивидуальному адресу, по e-адресу электронной почты, не указанного в п. 7.3.1. настоящего Договора, не считаются доставленными другой Стороной. Сообщения, направленные без приложения сканированной копии документа, содержащего Сообщение и подписанное уполномоченным лицом Стороны, также не считаются доставленными другой Стороной.
- 7.3.4. Порядок обмена Сообщениями, указанный в настоящем п. 7.3. Договора, не распространяется на:
  - Досудебные претензии и ответы на них;
  - Судебные документы: уведомления, повестки, сообщения о назначении судебных и досудебных экспертиз.

7.4. Обмен Сообщениями, указанными в п. 7.3.4. настоящего Договора, осуществляется путем направления заказным письмом с уведомлением и описью вложений Почтой России, либо курьером (налично). Указанные Сообщения должны быть исполнены в письменном виде, подписаны уполномоченным представителем Стороны-отправителя, при этом уведомление будет считаться полученным:

7.4.1. при доставке курьером (налично) Стороной-отправителя – в день приема уведомления Стороной-получателем у курьера с отметкой Стороной-получателя о получении;

7.4.2. при доставке ценными письмами с уведомлением о вручении и описью вложения – в день вручения почтовым отправлением любому лицу, пришедшему указанное уведомление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы отказа от принятия такого отправления адресатом, либо в день удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо в день возврата письма отправителю в связи с истечением срока хранения.

Указанные в настоящем пункте уведомления должны направляться Стороной по адресам, указанным в статье 12 настоящего Договора.

Статья 8. Основания и порядок досрочного расторжения Договора

8.1. Досрочное расторжение Договора возможно в следующих случаях:

- 8.1.1. По взаимному согласию Сторон.
  - 8.1.2. По решению суда.
  - 8.1.3. В связи с односторонним внесудебным отказом Застройщика от исполнения Договора в порядке и по основаниям, предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации.
  - 8.1.4. В связи с односторонним внесудебным отказом Участника от исполнения Договора в порядке и по основаниям, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.
- В случае досрочного расторжения Договора денежные средства со Счета эскроу, подлежащие возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления Эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства, открытый в ПАО Сбербанк, Договор Счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете документа, на который перечисляются денежные средства.
- 8.2. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора по внесудебному порядку.
  - 8.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств по Договору в случае, если Участником не будут подписаны индивидуальные условия договора счета эскроу и/или не будет открыт счет эскроу у Эскроу-агента. В таком случае обязательства по Договору прекращаются со дня направления Застройщиком Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения обязательств по Договору в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 9 Закона №214-ФЗ.

Статья 9. Ответственность Сторон

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Стороны, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороной предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации неустоек (штрафы, пени).

9.2. В случае просрочки оплаты Цены Договора или ее части Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени), предусмотренную п. 6 ст. 5 Закона №214-ФЗ, в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном Законом №214-ФЗ.

9.4. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 3.3.2 Договора последний несет все затраты по проведению Объекта долевого строительства в прежний вид (оплачивает стоимость восстановительных работ), а также Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере двадцати процентов от итоговой Цены Договора.

В случае проведения восстановительных работ Застройщиком, согласия Участника на их проведение не требуется.

9.5. Наступление обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных бедствий, эпидемий, наводнений и иных событий такого рода, акты государственных и местных органов власти, непосредственно влияющих на исполнение Договора, освобождает Стороны от ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств по Договору.

К таким обстоятельствам не относятся нарушение обязательств со стороны контрагента должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

9.6. Стороны, не исполнившие свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязаны доказать наступление таких обстоятельств.

9.7. Материальные санкции (требование об уплате или возмещении (взыскании) убытков, штрафов, пеней, неустоек, процентов) в случае ненадлежащего исполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору предоставляется в Обществу с ограниченной ответственностью «Тинкофф Капитал», оплачиваются Обществом с ограниченной ответственностью «Тинкофф Капитал» за счет собственных средств, и не могут оплачиваться за счет имущества Фонда.

Статья 10. Персональные данные Участника долевого строительства

10.1. Персональные данные Участника (предоставленные Участником Застройщику в рамках Договора) хранятся в соответствии с законодательством о защите информации на условиях конфиденциальности. Подписавшим Договор Участник дает добровольное и осознанное согласие Застройщику, управляющей организации, осуществляющей управление Многофункциональным комплексом, на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, место жительства, дата и год рождения, место рождения, гражданство, пол, сведения о семейном положении, СНИЛС, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ (далее – «Федеральный закон»), в целях исполнения настоящего Договора, а именно, заключения, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, осуществления сделки-приема Объекта долевого строительства (в том числе с использованием электронных средств и ресурсов), надлежащего управления и эксплуатации Многофункционального комплекса, а также для осуществления зв-рассылки, звонка по телефону и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора, включая согласие на направление Участнику на указанную в Договоре электронную почту, посредством уведомления через веб-браузер, посредством push-уведомлений в мобильном приложении, разработанном Застройщиком, на получение зв-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонков по телефону от Застройщика. Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), трансграничную передачу), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Многофункционального комплекса, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обеспечение, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Участник согласен с возможной передачей указанных персональных данных (в том числе поручением Застройщиком обработки персональных данных) любым третьим лицам (банкам, страховым организациям, нотариусам, регистраторам, контролирующим и надзорным органам, управляющим организациям, осуществляющим управление Многофункциональным комплексом, организациям производящим заселение/расселение, обслуживание Объекта, организациям, предоставляющим Участнику возможность использования ресурсов, обеспечивающих упорядочение и упрощение процесса исполнения Договора, в частности, но не ограничиваясь, сайта заселения и иных подобных ресурсов, в процессе использования которых Участник указывает свои персональные данные, организации, осуществляющим любое иное взаимодействие с Участником на основании соответствующих договоров, заключенных с Застройщиком и т.д.), действующим на основе правоотношений, связанных с сотрудничеством в рамках настоящего Договора, договора управления Многофункциональным комплексом, передачей, последующей эксплуатацией и обслуживанием Объекта долевого строительства.

10.2. Указанные в настоящем пункте согласия даются на срок действия Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 11. Заключительные положения

11.1. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, решаются с обязательным соблюдением дискуссионного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий – в течение 1 (одного) месяца с момента получения. Рассмотрение споров, связанных с Договором, производится в установленном законом порядке в суде по месту нахождения Объекта.

11.2. При разрешении споров Стороны руководствуются Договором, а в случаях, не урегулированных Договором, действующим законодательством Российской Федерации.

11.3. Недействительность (ничтожность) отдельных положений Договора не влечет недействительности (ничтожности) всего Договора в целом.

11.4. Договор подписывается представителями Застройщика и Участника, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. С момента вступления Договора в силу все предыдущие соглашения и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

11.5. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон. В органе регистрации прав хранится электронная копия настоящего Договора.

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

11.7. Любые изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в форме дополнительных соглашений, подписываются уполномоченными лицами и подлежат государственной регистрации.

11.8. Приложения:

11.8.1. Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.

11.8.2. Приложение № 2 – Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику.

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

<p><b>Застройщик:</b>  <b>ООО «С3 Граунсозинвест»</b>          Место нахождения: г. Москва,          Адрес: 119270, г. Москва, вн.тер. муниципального округа Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77          Почтовый адрес: 119270, г. Москва, наб. Лужнецкая, д.2, стр.81          ИНН 7704902577, ОГРН 1127746164204,          КПП 770401001, ОКПО 09109810          Расчетный счет №40702810538000263222, открыт в подразделении: ПАО Сбербанк</p> <p><b>Адрес электронной почты для информирования об открытии нового счета:</b>          akkreditiv@abs-premium.ru  <b>Адрес электронной почты для обмена сообщениями:</b>          ooo.graunsozinvest@gmail.com.</p>	<p><b>Участник долевого строительства:</b>  <b>ООО «Тинкофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинкофф Фонд Строчищева Недвижимости»</b>          Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 1901.8.          Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 1901.8.          ИНН 7743304530, ОГРН 1197746380138          КПП 774301001          р/с 4070181020000001964          в АО «Райффайзенбанк», г. Москва          к/с 3010181020000000700          БИК 044525700</p> <p><b>Адрес электронной почты:</b>          g.michiprov@tincoff.ru          тел.: +7 (499) 704-06-13</p>
---	---

Подпись Сторон:

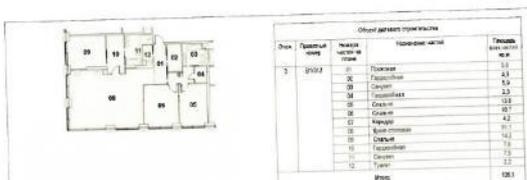
от Застройщика  
 Представитель по Доверенности:  /Шрейс А.М./

Участник долевого строительства  
 Представитель по Доверенности:  /Михайлов С.А./



**Приложение № 1**  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/S/G/012  
от «26» января 2023 года

**План Объекта долевого строительства**



Этаж	Пространство	Числовая часть	Новые части	Площадь кв. м
3	Фойе	30	Политка	3,1
			Гардеробная	4,8
			Спальня	9,4
			Кухня	2,3
			Санузел	2,8
			Специал.	0,8
			Специал.	0,7
Итого				38,3

Итого: 38,3 кв. м

Подпись Сторон:

от Застройщика  
Представитель по Доверенности: Штрей А.М./ М.П.

Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности: Михайлов С.А./ М.П.

**Приложение № 2**  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/S/G/012  
от «26» января 2023 года

**Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику**

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику в соответствии с перечнем систем инженерного обеспечения и строительных работ (без выполнения черновой и чистовой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартире):

- **Окна.** Установка окон/итрарей со стеклопакетами (без подоконников досок и откосов);
- **Двери.** Установка входной двери (без откосов) в (межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются);
- **Перегородки.** Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда транзитных;
- **Полы.** без отделки, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- **Потолки.** бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- **Отделание.** Установлены внутренние конвекторы без установки декоративных решеток; регуляторы не устанавливаются;
- **Водоснабжение.** Ввод в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются;
- **Канализация.** Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконечных приборов;
- **Электроснабжение.** Установка временного внутриквартирного электроточка, поквартирная электрическая разводка не выполняется;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Вводка вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- **Слаботочные системы.** Монтаж слаботочного щита без разводки по помещениям.

Подпись Сторон:

от Застройщика  
Представитель по Доверенности: Штрей А.М./ М.П.

Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности: Михайлов С.А./ М.П.



МФЦ района Басманный  
185021, г. Москва, Митинский центральный вл. 13, стр. 3  
Создан электронный образ документа  
Ф.И.О. Штрей А.М. / Михайлов С.А.  
Дата 27.01.2023

**Договор**  
участия в долевом строительстве № LC/S/G/065

город Москва «26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандэволюшн» (ООО «СЗ Грандэволюшн»), место нахождения: 119270, г. Москва, ин. стр. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Штрей Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-и/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» ДУ, Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости И» (место нахождения 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 1197746380138, ИНН 7743304530, правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости И» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михайлова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хачатуряном Георгием Самвеловичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бондаревой Ирины Анатольевны, зарегистрировано в реестре за № 77/720-и/77-2022-4-399, с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

**Статья 1. Общие положения**

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:0005019:3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое оборудование (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Деловое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9); площадь: 83 912 +/- 103 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и привлекающие денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса подтверждают следующие документы:

1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-02048-2022 от «20» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;

1.1.1.2. Проектная декларация, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <http://nash.dom.ru>, а также на официальном сайте застройщика: <http://grandevolutionvest.info/>.



1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, передающее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности владельцев инвестиционных паев Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном комплексе.

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общественно-жилого назначения, состоящий из жилых зданий, офисных зданий, подземной автостоянки и объектов инфраструктуры, с подземной автостоянкой и объектами инфраструктуры, общей площадью 324241,6 кв.м, возводимый Застройщиком и расположенный на Земельном участке по строительному адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.

1.3.1. Многоквартирный дом – Корпус № В1, односекционное, 18-ти этажное жилое здание, входящее в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 18517,6 кв.м.

Материал наружных стен и каркаса объекта - с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоячеистых каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Класс энергоэффективности – А

Сейсмостойкость – не менее 5 баллов.

Этажность – 18 надземных этажей + 2 подземных этажа.

1.4. Объект долевого строительства, объект – жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса.

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: В1

Этаж: 10

Проектный номер: В1.065

Общая площадь: 92,00 кв.м.

Жилая площадь: 29,50 кв.м.

Количество комнат: 2

Терраса – 0,00 кв.м.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведенная об этаже, на котором расположен объект и план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже в строящемся Многофункциональном комплексе, определенные в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная привнесенная площадь»).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – планы) (далее – «Фактическая привнесенная площадь») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (с применением поправочного коэффициента) определяется по завершении строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической привнесенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с объемами, проведенными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющим кадастровые работы. Обмеры фактической привнесенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводятся по отделе и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проект Многофункционального комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существующими изменениями Объекта долевого строительства и не считать их нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Застройщик проинформирует Участника до передачи Объекта.

Участник уведомлен и согласен с тем, что фактическая привнесенная площадь Объекта на момент передачи его Участнику может отличаться от Проектной привнесенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, является изменение фактической привнесенной площади по сравнению с Проектной привнесенной площадью Объекта долевого строительства в любую сторону, но не более чем на 5 (Пять) процентов.

Участнику долевого строительства известно, что в соответствии с порядком государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества, установленным законодательством Российской Федерации, при государственной регистрации права собственности владельцев инвестиционных паев Фонда на объект в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости указывается общая сумма фактических площадей жилого и вспомогательного назначения, обозначаемая как «Площадь».

Участник уведомлен о том, что в Едином государственном реестре недвижимости указывается площадь Объекта без включения площади террас.

1.5. Разрешение на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию – документ, удостоверяющий завершение строительства Многофункционального комплекса в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Многофункционального комплекса градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.6. Уполномоченный банк (эскроу-агент) – Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 года № 1481), место нахождения: г. Москва, адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@dsbnetbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 800 555 55 50 – для мобильных и городских, в целях статьи 1 настоящего Договора.

1.7. Иное имущество – помещения в Многофункциональном комплексе, не являющиеся частью квартиры/иных жилых и иных помещений в его составе, предназначенные для обслуживания более одного помещения в Многофункциональном комплексе, в том числе межквартирные лестничные площадки, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Многофункциональном комплексе оборудование (технические подвалы); прачные, организационно-исполнительские и инженерные конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многофункциональном комплексе в садовом или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен Многофункциональный комплекс, с элементами озеленения и благоустройства.

Границы и размер земельного участка, на котором расположен Многофункциональный комплекс, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

При этом под долей Участника (аппортель инвестиционных паев) в Объект имущества понимается доля в праве собственности на Иное имущество, которая будет неотделимо принадлежать владельцам инвестиционных паев Фонда, как собственникам Объекта долевого строительства, на праве общей долевой собственности, и которая рассчитана пропорционально площади Объекта долевого строительства.

1.8. События – заявления, обращения, уведомления, иные документы, направляемые Сторонами Договора в адрес другой Стороны, в период с момента заключения настоящего Договора до момента исполнения обязательств по Договору.

**Статья 2. Предмет договора**

2.1. По Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц, с привлечением денежных средств Участника долевого строительства (создать) Многофункциональный комплекс и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса передать Объект долевого строительства, характеристики которого без отдалки указаны в Приложении №1 к Договору, Участнику долевого строительства, а Участник обязуется уплатить Цену Договора и принять Объект в порядке и в сроки, определенные Договором.

Передача Объекта Застройщиком Участнику осуществляется по Акту приема-передачи не позднее «31» декабря 2027 года, при условии надлежащего исполнения Участником обязательств по Договору в полном объеме.

Обязательства Застройщика перед Участником по Договору считаются выполненными в полном объеме и прекращаются с момента оформления Акта приема-передачи Объекта.

Обязательства Участника перед Застройщиком считаются выполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и подписания Акта приема-передачи Объекта.

2.2. Объект, указанный в Приложении №1 к Договору, подлежит передаче Застройщиком Участнику в степени готовности, определенной Приложением №2 к Договору.

2.3. Стороны пришли к соглашению, что не является существенным изменением проектной документации Многофункционального комплекса и не является существенным нарушением требований к качеству, производимых Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Многофункциональном комплексе и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

2.4. Участник гарантирует Застройщику, что он:

2.4.1. Не имеет каких-либо обязательств, препятствующих надлежащему исполнению Договора;

2.5. Участник подтверждает, что:

2.5.1. До подписания Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию, включая, но не ограничиваясь:

- о наименовании, адресе нахождения и режиме работы Застройщика;

- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;

- о правовых основаниях, сроках и условиях строительства Многофункционального комплекса;

- о возникновении имущественных прав на Объект долевого строительства в соответствии с Договором;

- о моменте возникновения права собственности владельцев инвестиционных паев Фонда на Объект долевого строительства.

2.6. Договор подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «Об государственной регистрации недвижимости» (далее по тексту – «Закон №218-ФЗ») и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.7. Право собственности владельцев инвестиционных паев Фонда на Объект подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Законом № 218-ФЗ.

2.8. Все положения настоящего Договора Участнику разъяснены и понятны ему полностью.

2.9. Стороны гарантируют друг другу конфиденциальность сведений, указанных в настоящем Договоре.

**Статья 3. Права и обязанности сторон**

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Обеспечить строительство (создание) Многофункционального комплекса, включая финансирование за счет собственных или привлеченных денежных средств, производство предпроектных, проектных, строительно-монтажных и иных работ, необходимых для строительства Многофункционального комплекса и обеспечения Многофункционального комплекса инженерными, транспортными сетями, объектами инфраструктуры, объектами благоустройства и озеленения, заключение договоров с генеральным подрядчиком и иными участниками строительства.

Застройщик имеет право привлечь для строительства Многофункционального комплекса любых третьих лиц по своему усмотрению.

3.1.2. Не заключать в период действия Договора каких-либо сделок, исполнение которых влечет возникновение у третьих лиц прав на Объект.

3.1.3. Передать Участнику Объект, характеристики и качество которого соответствуют условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

3.1.4. Обратиться за государственной регистрацией Договора и оргн, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора при условии предоставления Участником всех необходимых документов для регистрации Договора документов.

3.1.5. Нести расходы, связанные с регистрацией Договора, включая расходы на оплату соответствующих услуг специализированных организаций, связанных с электронной регистрацией Договора.

3.1.6. Застройщик несет иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и Законом № 214-ФЗ.

3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. При уклонении или отколе Участника от принятия Объекта в определенный в соответствии с п. 1.1. Договора срок для передачи, составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта Участнику.

3.2.2. Передать Объект Участнику долевого строительства досрочно.

3.2.3. Оказать Участнику содействие в осуществлении государственной регистрации права собственности владельцев инвестиционных паев Фонда на Объект при условии заключения между Участником и Застройщиком соответствующего договора на оказание услуг.

3.2.4. Вносить изменения в проектную документацию и/или в информацию о Застройщике, с однократным внесением соответствующих изменений в проектную декларацию и опубликование их в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.

3.2.5. Застройщик имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

3.3. Участник обязуется:

3.3.1. Выплатить Цену Договора в размере, сроки и порядке, установленных Договором.

3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с перепланировкой/перустройством Объекта долевого строительства (в т. ч. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).

3.3.3. Не вести рекламную деятельность с использованием коммерческого обозначения Многофункционального комплекса и Многофункционального комплекса, а также принадлежащих Застройщику либо иным лицам объектов интеллектуальной собственности.

3.3.4. После получения сообщения от Застройщика об вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта к передаче явиться лично или через доверенное лицо, полномочия которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью.

3.3.5. Принять Объект в порядке и сроки, установленные в соответствии со статьей 5 настоящего Договора, и подписать Акт приема-передачи.

3.3.6. С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и приобретает обязательства по оплате всех издержек по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта (в частности, платы за содержание помещения, оплаты коммунальных услуг, расходов по техническому обслуживанию и ремонту Объекта).

Участник несет риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению третьим лицам убытков, причиненных в результате ремонта или эксплуатации Объекта с момента подписания Акта приема-передачи, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

3.3.7. Самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в Общем имуществе Многофункционального комплекса (оплата содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплата коммунальных услуг, содержания придомовой территории и иных расходов, предусмотренные действующим законодательством) с момента оформления Акта приема-передачи Объекта, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

3.3.8. Уведомить Застройщика об изменении почтового адреса, и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору.

3.3.9. Передать Застройщику все необходимые для государственной регистрации Договора документы в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственную кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе представить в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы.

3.3.10. Участник долевого строительства имеет иные права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

**Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов**

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определяется Сторонами в размере 71 638 475,00 (Семьдесят один миллион шестьсот тридцать восемь тысяч четыреста семьдесят пять рублей 00 копеек), НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одной квадратной метра фактической привнесенной площади составляет 778 679,08 (Семьсот семьдесят восемь тысяч шестьсот семьдесят девять рублей 08 копеек), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

4.2. Участник обязуется внести денежные средства в счет оплаты Цены Договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк» (Эскроу-агент) по договору счета эскроу (далее – «Счет эскроу»), заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных

Эскроу-агентом от Участника (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщик (Бенефициару) на следующих условиях:

4.2.1.	<b>Эскроу-агент:</b>	Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Easton_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 30 – для мобильных и городских (далее по тексту – «Эскроу-агент»)
	<b>Депонент:</b>	ООО «Тинькофф Капитал Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости Ю»
	<b>Бенефициар:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандосознание»
4.2.2.	<b>Депонируемая сумма:</b>	71 638 475,00 (Семьдесят один миллион шестьсот тридцать восемь тысяч четыреста семьдесят пять рублей 00 копеек)
4.2.3.	<b>Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:</b>	в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора.
4.2.4.	<b>Срок условного депонирования денежных средств:</b>	дата ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию, указанная в проектной декларации, увеличенная на 6 (шесть) месяцев.
4.2.5.	<b>Основание перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:</b>	Разрешение на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса.
4.2.6.	<b>Срок перечисления депонируемой суммы:</b>	Депонированная сумма перечисляется не позднее 10 (Десять) рабочих дней после предоставления Застройщиком документов, предусмотренных п. 4.2.5. Договора, на счет: 4070281053800026222, открыт в подразделении ПАО Сбербанк
4.2.7.	<b>Бенефициар и/или Депонент предлагают (адресуют оферту) Эскроу-агенту заключить Договор Счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в ПАО Сбербанк, открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных ПАО Сбербанк и размещенных на официальном интернет-сайте ПАО Сбербанк по адресу: https://www.sberbank.ru/ (далее – Правила).</b>	
4.2.8.	<b>Основания прекращения условного депонирования денежных средств:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- истечение срока условного депонирования;</li> <li>- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором Счета эскроу;</li> <li>- прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом № 214-ФЗ;</li> <li>- вступление в силу оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.</li> </ul>

4.3. Порядок оплаты Цены Договора:

4.3.1. Внесенные денежные средства Участником в счет уплаты Цены Договора на Счет эскроу осуществляется за счет собственных средств в размере 71 638 475,00 (Семьдесят один

миллион шестьсот тридцать восемь тысяч четыреста семьдесят пять рублей 00 копеек) в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

4.3.2. Все затраты, связанные с перечислением денежных средств в установленном пункте 4.2. 4.3. Договора порядке, в том числе оплату банковской комиссии (услуг банка), Участник несет самостоятельно.

4.3.3. Датой оплаты по Договору считается дата зачисления денежных средств на Счет эскроу, указанный в п. 4.2. Договора.

4.4. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на Счете эскроу, не начисляются.

4.5. Если в отношении упомянутого банка, в котором открыт Счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Многофункционального комплекса и государственной регистрации права собственности в отношении Объекта, Застройщик и Участник обязаны заключить договор Счета эскроу с другим упомянутым банком.

4.6. Если после ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию Фактическая приведенная площадь Объекта отличается от Проектной приведенной площади Объекта, Цена Договора, указанная в п. 4.1. Договора, подлежит перерасчету в следующем порядке:

4.6.1. В случае если Фактическая приведенная площадь Объекта превышает Проектную приведенную площадь Объекта, итоговая Цена Договора подлежит перерасчету и увеличению на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 кв.м. Объекта, указанной в п. 4.1. Договора, на разницу между Фактической приведенной площадью Объекта и Проектной приведенной площадью Объекта.

После получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию на основании данных технического плана (технического паспорта, экспликация) Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по настоящему Договору (в связи с увеличением площади Объекта). Участник в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения указанного уведомления от Застройщика (если больший срок не предусмотрен в уведомлении Застройщика) производит оплату соответствующей суммы по реквизитам, указанным Застройщиком в уведомлении. Оплата должна быть произведена Участником до подписания Акта приема-передачи.

4.6.2. В случае если Фактическая приведенная площадь Объекта окажется меньше Проектной приведенной площади Объекта, итоговая Цена Договора подлежит перерасчету и уменьшению на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 кв.м. Объекта, указанной в п. 4.1. Договора, на разницу между Проектной приведенной площадью Объекта и Фактической приведенной площадью Объекта.

После получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию на основании данных технического плана (технического паспорта, экспликация) Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по настоящему Договору (в связи с уменьшением общей площади Объекта). Возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 15 (Пяти) рабочих дней с даты получения от Участника долевого строительства письменного заявления путем перечисления денежных средств по реквизитам, указанным Участником в соответствующем заявлении.

4.7. Экономия денежных средств (разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта) на дату передачи Объекта не возвращается Участнику и остается в распоряжении Застройщика. Если по окончании строительства (создания) Многофункционального комплекса у Застройщика образуется экономия, данная экономия является вознаграждением Застройщика.

В случае, если затраты на строительство (создание) Объекта превысят Цену Договора, данная разница не подлежит дополнительному перечислению Участником и не вносит изменения Цены Договора.

4.8. Стороны договорились, что несвоевременное исполнение Участником обязательств по проведению окончательного расчета в соответствии с п.4.6.1 Договора является уклонением Участника от приема Объекта.

Застройщик вправе, но не обязан, перевести Участнику Объект до исполнения Участником обязательств по проведению окончательного расчета в соответствии с п.4.6.1 Договора. В указанном случае в Акте приема-передачи указывается информация о задолженности Участника перед Застройщиком. Участник уведомлен, что Объект будет находиться в залоге у Застройщика до момента исполнения Участником обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме.

6

7

В целях исполнения настоящего пункта Договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке сформировать и направить в орган регистрации прав необходимый комплект документов для внесения соответствующей записи о залоге в отношении Объекта в Единый государственный реестр недвижимости.

4.9. Государственная регистрация права собственности владельцев инвестиционных паев Фонда на Объект производится Участником самостоятельно, если иное не будет предусмотрено отдельным соглашением Сторон, а связанные с этим затраты оплачиваются Участником дополнительно и не входят в стоимость Договора. В случае уклонения Участника от государственной регистрации права собственности, Застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности владельцев инвестиционных паев Фонда, а при наличии оснований, предусмотренных п. 4.8. Договора – одновременной подачей в орган регистрации прав заявления о внесении соответствующей записи о залоге в отношении Объекта в Единый государственный реестр недвижимости.

4.10. Стороны согласовали, что в случае государственной регистрации Договора и дополнительных соглашений на бумажном носителе затраты по оплате государственной пошлины за регистрацию Договора и дополнительных соглашений к нему несут Застройщик и Участник в размере, установленном законодательством Российской Федерации. В случае электронной регистрации Договора и дополнительных соглашений расходы по оплате государственной пошлины несет Застройщик.

4.11. Цена Договора не включает в себя государственную пошлину, за исключением случаев электронной регистрации.

**Статья 5. Передача Объекта Участнику**

5.1. Застройщик обязуется передать Объект Участнику по Акту приема-передачи (далее – «Акт приема-передачи») не ранее даты получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию, и в срок не позднее даты, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора.

При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства, вступившему во владение Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства) (п.1.1., ч.1. ст. 7 Закона №214-ФЗ).

5.2. Обязательствами, прекращающими обязательство Застройщика перед Участником по передаче указанного в настоящем Договоре Объекта, являются:

- оформление Акта приема-передачи (в том числе одностороннего Акта приема-передачи), и / или
- иные обстоятельства, предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. В случае если строительство (создание) Многофункционального комплекса не может быть завершено в срок, указанный в пункте 2.1. настоящего Договора, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении условий Договора.

5.4. Застройщик в сроки, предусмотренные действующим законодательством, обязан направить Участнику сообщение (уведомление) о завершении строительства (создания) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче. В уведомлении Застройщик также предупреждает Участника о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника.

5.5. Конкретный срок ввода передачи Объекта Застройщик может указать в сообщении (уведомлении) о готовности Объекта к передаче, направляемом в соответствии с настоящим пунктом Договора.

5.6. Участник, получивший сообщение Застройщика о готовности Объекта к передаче, обязан присутствовать к его приему в течение срока, указанного в уведомлении Застройщика.

5.7. Обязательство Застройщика по передаче Объекта в установленные настоящим Договором сроки является встречным по отношению к обязательству Участника по уплате Цены Договора и (или) передаче Объекта в порядке, предусмотренном Договором, исполнение которого лежит за его счет соразмерное продление срока передачи, установленного пунктом 2.1. настоящего Договора.

5.8. Вне зависимости от наличия волеизъявления Участника, Застройщик вправе исполнить свои обязательства по передаче Объекта досрочно, в любой день по своему усмотрению, при условии полной оплаты Участником Цены Договора и получения Застройщиком Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию.

5.9. В случае если в Объекте имеются какие-либо дефекты, которые препятствуют использованию Объекта по назначению (далее – «Существенные Дефекты»), которые выявлены в процессе передачи Объекта Участнику, Стороны подписывают дефектную ведомость, в которой отражены перечень таких

Существенных Дефектов, подлежащих устранению и разумный срок для их устранения. Участник вправе отказаться от приема Объекта и, соответственно, подписания Акта приема-передачи до устранения таких Существенных Дефектов. При этом Участник не вправе требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Существенных Дефектов, а также устранить Существенные Дефекты самостоятельно.

5.10. Участник долевого строительства не вправе отказаться от приема Объекта в связи с наличием дефектов, которые не препятствуют использованию Объекта долевого строительства по назначению, в частности, дефектов внутренней отделки Объекта (далее – «Неуспешные Дефекты»). Такие дефекты подлежат указанию в дефектной ведомости, прилагаемой к Акту приема-передачи, и подлежат устранению в разумный срок для их устранения (если в срок, установленный действующим законодательством, при условии предоставления Участником доступа в Объект для устранения недостатков. При этом Участник не вправе отказаться от подписания Акта приема-передачи, а также требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Существенных Дефектов, а также устранить Неуспешные Дефекты самостоятельно.

5.11. В случае если Участник отказался от подписания Акта приема-передачи в связи с наличием Существенных Дефектов, то после их устранения процедура приема Объекта повторяется. Во всех остальных случаях (в том числе при наличии Неуспешных Дефектов) процедура приема Объекта не повторяется, а факт устранения дефектов может быть отражен в соответствующей дефектной ведомости.

5.12. Настоящим Стороны договорились, что не является нарушением срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора:

- а) подписание Акта приема-передачи позднее срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора, вызванное необходимостью выполнения работ по устранению каких-либо дефектов;
- б) подписание Акта приема-передачи позднее срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора, вызванное несвоевременным исполнением обязательств Участника по оплате Цены Договора, в том числе в соответствии с п.4.6. Договора.

5.13. Стороны согласовали, что немотивированным отказом Участника от подписания Акта приема-передачи и приема Объекта является:

- а) указание на наличие Неуспешных Дефектов (пункт 5.10. Договора);
- б) расхождение Фактической приведенной площади Объекта (указанной в Акте приема-передачи) относительно Проектной приведенной площади (указанной в Приложении №1 к Договору) в пределах 5% (Пяти процентов) в большую или меньшую сторону;
- в) использование во внутренней отделке Объекта материалов и оборудования по выбору Застройщика без указания качества отделки;
- г) неоднородности и естественности дефектов природных отделочных материалов во внутренней отделке;
- д) внесение Застройщиком изменений в проектную документацию в установленном законодательством порядке.

В указанных случаях Участник не вправе: отказаться от настоящего Договора; требовать возврата Цены Договора; отказаться от приема Объекта; требовать от Застройщика совершения действий по изменению Объекта; требовать соразмерного уменьшения Цены Договора; требовать компенсации расходов на изменение Объекта своими силами.

Стороны подтверждают, что вышеуказанные случаи не будут являться нарушением условия о качестве Объекта и не могут быть признаны Существенными Дефектами.

5.14. В случае уклонения или немотивированного отказа Участника Застройщик вправе составить и подписать в одностороннем порядке Акт приема-передачи, или иной документ о передаче Объекта Участнику. При этом под уклонением Участника от приема Объекта понимается: не подписание в предусмотренный Договором срок Акта приема-передачи Объекта при отсутствии Существенных Дефектов. Ссылка Участника на обстоятельства, перечисленные в пункте 5.13. Договора, не может считаться мотивированным отказом от подписания Акта приема-передачи.

Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта составляется в том случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения (уведомления) о завершении строительства (создания) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче, либо если оператор почтовой связи письмом возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием Участника по адресу, указанному Участником.

В случае составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, установленном действующим законодательством РФ и Договором, датой передачи Объекта Участнику является дата составления Застройщиком такого одностороннего акта или иного документа

8

9



о передаче Объекта. Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, составленный Застройщиком, направляется Участнику почтовым отправлением с описанием вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под подпись.

5.15. При укюнении или отказе Участника от принятия Объекта досрочно, Застройщик вправе в срок, предусмотренный действующим законодательством, составить односторонний акт. Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта составляется в том случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения (уведомления) о завершении (создании) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче, либо если оператором почтовой связи письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием по адресу, указанному Участником.

В случае составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, установленном действующим законодательством РФ и Договором, датой передачи Объекта Участнику является дата составления Застройщиком такого одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, составленный Застройщиком, направляется Участнику почтовым отправлением с описанием вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под подпись.

5.16. С момента подписания Акта приема-передачи к Участнику переходит риск случайной гибели или повреждения Объекта, а также возникает обязанность по несению расходов на эксплуатацию Объекта и соответствующей доли в общем владении (включая оплату содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплату коммунальных услуг, содержание прилегающей территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством).

5.17. Участник вправе и согласен с тем, что после оформления Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию в установленном градостроительным законодательством порядке, и до момента выбора управляющей организации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, Многофункциональный комплекс будет эксплуатироваться выбранной Застройщиком организацией, с которой Участник обязуется подписать соответствующий договор при подписании Акта приема-передачи, либо в иной срок, указанный в уведомлении Застройщика.

**Статья 6. Качество Объекта. Гарантии качества**

6.1. Качество Объекта, который будет передан Застройщиком Участнику по Договору, должно соответствовать Договору, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику по Акту приема-передачи несет Застройщик.

6.4. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если недостатки (дефекты) Объекта обнаружены в течение гарантийного срока.

6.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных передаточной Акту приема-передачи инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7.1. Стороны согласовали, что Участником долевого строительства допускается уступка права требования по Договору только при условии получения письменного согласия Застройщика на совершение Участником долевого строительства такой уступки.

Уступка права требования по Договору подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в порядке, предусмотренном Законом №218-ФЗ. Расходы на государственную регистрацию договора (соглашения) уступки права требования по Договору Стороны несут в размере и порядке согласно действующему законодательству Российской Федерации.

Один оригинальный экземпляр договора (соглашения) уступки права требования должен быть передан Застройщику Участником или третьим лицом, которому совершена уступка права требования по Договору (новый участник), в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору. Вся ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства.

7.2. Участник подтверждает, что уведомил о том, что в период действия Договора может быть проведено образование земельных участков из земельного участка (в том числе раздел, объединение, перераспределение, выдел), на котором по Договору осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Участник согласен:

- на образование земельных участков (в том числе раздел, объединение, перераспределение, выдел) из земельного участка, в целях образования из него земельного участка непосредственно под Многофункциональным комплексом и прилегающей к Многофункциональному комплексу территории, необходимой для его использования, а также земельных участков под иные Объекты (при необходимости), с последующим оформлением права собственности/аренды Застройщика на вновь сформированный земельный участок под Многофункциональным комплексом, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, совершение Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с изменением характеристик земельного участка (в том числе с разделом, объединением, перераспределением, выделом) в выделенных целях;
- на передачу в залог (в том числе последующий) третьим лицам, в том числе юридическим организациям земельного участка, и строящихся (создаваемых) на нем Многофункционального комплекса и (или) иных объектов недвижимости;
- на установление сервитута и заключение Застройщиком соглашения об установлении сервитута.

7.3. Стороны определили следующий период обмена Сообщениями:

7.3.1. Сообщения направляются путем отправки сканованной копии документа, собственноручно подписанного упомянутым лицом соответствующей Стороны, по электронной почте по следующим адресам:

- Адрес электронной почты Застройщика: ooo.gbranosinvest@gmail.com.
- Адрес электронной почты Участника: t.michprovo@dnkoff.ru.

7.3.2. Сообщения, направленные по адресам электронной почты, указанным в п. 7.3.1. Договора, считаются полученными в день их направления. Сообщения также считаются доставленными и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, адресат не ознакомился с ним.

7.3.3. Сообщения, направленные Стороной по надлежному адресу, но в иного адреса электронной почты, не указанного в п. 7.3.1. настоящего Договора, не считаются доставленными другой Стороной. Сообщения, направленные без приложения сканованной копии документа, содержащего Сообщение и подписанного упомянутым лицом Стороны, также не считаются доставленными другой Стороной.

7.3.4. Порядок обмена Сообщениями, указанный в настоящем п. 7.3. Договора, не распространяется на:

- Досудебные претензии и ответы на них;
- Судебные документы: уведомления, повестки, сообщения о назначении судебных и досудебных экспертиз;

7.4. Обмен Сообщениями, указанными в п. 7.3.4. настоящего Договора, осуществляется путем направления заказных писем с уведомлениями и описью вложений Почтой России, либо курьером (налично). Указанные Сообщения должны быть исполнены в письменном виде, подписаны упомянутым представителем Стороны-отправителя, при этом уведомление будет считаться полученным:

7.4.1. при доставке курьером (налично) Стороной-отправителем - в день приема уведомления Стороной-получателем у курьера с отпиской Стороной-получателя о получении;

7.4.2. при доставке почтовым письмом с уведомлением о вручении и описью вложения - в день вручения почтового отправления любому лицу, принявшему указанное отправление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы отказа от приема такого отправления адресатом, либо в день удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо в день возврата письма отправителю в связи с истечением срока хранения.

Указанные в настоящем пункте уведомления должны направляться Сторонами по адресам, указанным в статье 12 настоящего Договора.

**Статья 8. Основания и порядок досрочного расторжения Договора**

8.1. Досрочное расторжение Договора возможно в следующих случаях:

8.1.1. По взаимному согласию Сторон.

8.1.2. По решению суда.

8.1.3. В связи с односторонним внесудебным отказом Застройщика от исполнения Договора в порядке и по основаниям, предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

8.1.4. В связи с односторонним внесудебным отказом Участника от исполнения Договора в порядке и по основаниям, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

В случае досрочного расторжения Договора денежные средства со Счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления Эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства, открытый в ПАО Сбербанк. Договор Счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства.

8.2. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора по внесудебному порядку.

8.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств по Договору в случае, если Участником не будут подписаны индивидуальные условия договора счета эскроу и/или не будет открыт счет эскроу у Эскроу-агента. В таком случае обязательства по Договору прекращаются со дня направления Застройщиком Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения обязательств по Договору в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 9 Закона №214-ФЗ.

**Статья 9. Ответственность Сторон**

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени).

9.2. В случае просрочки оплаты Цены Договора или ее части Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени), предусмотренную п. 6 ст. 5 Закона №214-ФЗ, в размере одной десятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченной платежа за каждый день просрочки.

9.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном Законом №214-ФЗ.

9.4. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 3.3.2 Договора последний несет все затраты по приведению Объекта долевого строительства в прежний вид (оплачивает стоимость восстановительных работ), а также Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере двадцати процентов от итоговой Цены Договора.

В случае проведения восстановительных работ Застройщиком, согласия Участника на их проведение не требуется.

9.5. Наступление обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных бедствий, эпидемий, наводнений и иных событий такого рода, акты государственных и местных органов власти, непосредственно влияющих на исполнение Договора, освобождает Стороны от ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств по Договору.

К таким обстоятельствам не относятся нарушение обязательств со стороны контрагента должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

9.6. Стороны, не исполнившие свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязаны доказать наступление таких обстоятельств.

9.7. Материальные санкции (штрафы, пени, неустойки, проценты) в случае неисполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору предъявляются к Обществу с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал», олицетворяются Обществом с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» за счет собственных средств, и не могут оспариваться за счет имущества Фонда.

**Статья 10. Персональные данные Участника долевого строительства**

10.1. Персональные данные Участника (предоставленные Участником Застройщику в рамках Договора) хранятся в соответствии с законодательством о защите информации на условиях конфиденциальности. Подписанием Договора Участник дает добровольное и осознанное согласие Застройщику, управляющей организации, осуществляющей управление Многофункциональным комплексом, на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, место жительства, дата и год рождения, место рождения, гражданство, пол, сведения о семейном положении, СНИЛС, контактный телефон, адрес электронной почты), предоставленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора, а именно: заключения, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, осуществления сделки-приема Объекта долевого строительства (в том числе с использованием электронных средств и ресурсов), принадлежащего управлению и эксплуатации Многофункционального комплекса, а также для осуществления sms-рассылки, звонков по телефону и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора, включая согласие на направление Участнику на указанную в Договоре электронную почту, посредством уведомлений через веб-браузер, посредством push-уведомлений в мобильных приложениях, разработанных Застройщиком, на получение sms-рассылок, уведомлений по электронной почте, звонков по телефону от Застройщика. Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой автоматизированную или полуавтоматизированную (оперативную), совершаемую с использованием средств телеинформации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ, трансграничную передачу), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Многофункционального комплекса, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обслуживание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Участник согласен с возможной передачей указанных персональных данных (в том числе поручением Застройщиком обработки персональных данных) любым третьим лицам (банкам, страховым организациям, нотариусам, регистрационным, контрольным и налоговым органам, управляющим организациям, осуществляющим управление Многофункциональным комплексом, организациям, производящим законное/разрешенное, обслуживание Объекта, организациям, предоставляющим Участнику возможность использования ресурсов, обеспечивающих уплату и исполнение процесса исполнения Договора, в частности, но не ограничиваясь, сайта заселения и иных дополнительных ресурсов, в процессе использования которых Участник указывает свои персональные данные, согласие на обработку которых предоставляя в соответствии с настоящим пунктом Договора, организации, осуществляющей любые иные взаимодействия с Участником на основании соответствующих договоров, заключенных с Застройщиком и т.д.), действующим на основе правоотношений, связанных с сотрудничеством в рамках настоящего Договора, договора управления Многофункциональным комплексом, передачей, последующей эксплуатацией и обслуживанием Объекта долевого строительства.

10.2. Указанные в настоящем пункте согласия даются на срок действия Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**Статья 11. Заключительные положения**

11.1. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, решаются с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий - в течение 1 (одного) месяца с момента получения. Рассмотрение споров, связанных с Договором, производится в установленном законом порядке в суде по месту нахождения Объекта.

11.2. При разрешении споров Стороны руководствуются Договором, а в случаях, не урегулированных Договором, действующим законодательством Российской Федерации.







Договор участия в долевом строительстве № LC/8/Н12/27

г. Москва «26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ГрандИнвест» (ООО «СЗ ГрандИнвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, вверг. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Штегис Аны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2022-13-16, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Страндес Недвижимости №1» (место нахождения: 125112, Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Московской инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 1197746380138, ИНН 774304530, правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Страндес Недвижимости №1» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михайлова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хазатуряном Георгием Савелевичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бондаревой Ириной Анатольевны, зарегистрированной за № 77/720-н/77-2022-4-399, с другой стороны, при совместном упоминании именуемое «Сторона», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») и нижеизложенное:

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, именуемое на праве аренды земельный участок (далее – «земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:0005019.3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Дежурное управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (бизнес-центры) (4.2); Бизнесовые и стартовая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9), площадью: 83 912 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса подтверждает следующие документы:

1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020487-2022 от «26» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

1.1.1.2. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства <https://www.rosreestr.ru>, а также на официальном сайте застройщика <https://grandinvestinvest.info>.

Участник уведомлен и согласен с тем, что Фактическая приведенная площадь Объекта на момент передачи его Участнику может отличаться от Проектной приведенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимое изменение площади передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, является изменение Фактической приведенной площади по сравнению с Проектной приведенной площадью Объекта долевого строительства в любую сторону, но не более чем на 5 (Пять) процентов.

Участнику долевого строительства известно, что в соответствии с порядком государственной регистрации права собственности на Объект недвижимого имущества, установленным законодательством Российской Федерации, при государственной регистрации права собственности владельца инвестиционных паев Фонда на Объект в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости указывается общая сумма фактических площадей жилого и вспомогательного назначения, обозначаемая как «площадь».

Участник уведомлен о том, что в Едином государственном реестре недвижимости указывается площадь Объекта без включения площади террас.

1.5. Разрешение на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию – документ, удостоверяющий завершение строительства Многофункционального комплекса в полном объеме и в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Многофункционального комплекса градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.6. Уполномоченный банк (секью-агент) – Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО «Сбербанк»), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 года № 1481), место нахождения: г. Москва; адрес: 119997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escore\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 800 – для мобильных, 8 800 555 55 50 – для мобильных и городских, в целях статьи 4 настоящего Договора.

1.7. Общие имущество – помещения в Многофункциональном комплексе, не являющиеся частями квартир и/или нежилых и иных помещений в его составе, предназначенные для обслуживания более одного помещения в Многофункциональном комплексе, в том числе кооперативные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Многофункциональном комплексе оборудование (технические подвалы); крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящиеся в Многофункциональном комплексе за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен Многофункциональный комплекс, с элементами озеленения и благоустройства.

Границы и размер земельного участка, на котором расположен Многофункциональный комплекс, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

При этом под долей Участника (владельца инвестиционных паев) в Общем имуществе понимается доля в праве собственности на Общее имущество, которая будет неотделимо принадлежать владельцам инвестиционных паев Фонда, как собственникам Объекта долевого строительства, а Участник долевого строительства, и которая рассчитана пропорционально площади Объекта долевого строительства.

1.8. Сообщения – заявления, обращения, уведомления, иные документы, направляемые Сторонами Договора в адрес другой Стороны, в период с момента заключения настоящего Договора до момента исполнения обязательств по Договору.

Статья 2. Предмет договора

2.1. По Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц, с привлечением денежных средств Участника долевого строительства построить (создать) Многофункциональный комплекс и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса передать Участнику долевого строительства, характеристики которого без отсылки указаны в Приложении №1 к Договору. Участнику долевого строительства, а Участник обязуется уплатить Цену Договора и принять Объект в порядке и в сроки, определенные Договором.

Передача Объекта Застройщиком Участнику осуществляется по Акту приема-передачи не позднее «31» декабря 2027 года, при условии надлежащего исполнения Участником обязательств по Договору в полном объеме.

Обязательства Застройщика перед Участником по Договору считаются выполненными в полном объеме и прекращаются с момента оформления Акта приема-передачи Объекта.

Обязательства Участника перед Застройщиком считаются выполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и подписания Акта приема-передачи Объекта.

1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, передающее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности на принадлежащие инвестиционных паев Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном комплексе.

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общественно-жилого назначения, состоящий из жилых зданий, офисных зданий, подземной автостоянки и объектов инфраструктуры, с подземной автостоянкой и объектами инфраструктуры, общей площадью 324241,6 кв. м, возводимый Застройщиком и расположенный на Земельном участке по строительному адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.

Многokвартирный дом – Корпус № С2, односекционное, 17-ти этажное жилое здание, входящее в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 12696,4 кв.м.

Материал наружных стен и каркаса объекта - с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Материал потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А.

Сейсмостойкость – менее 5 баллов.

Этажность – 17 надземных этажей + 2 подземных этажа.

1.4. Объект долевого строительства, Объект – жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса.

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: С2

Этаж: 5

Проектный номер: С2/27

Общая площадь: 66,70 кв.м.

Жилая площадь: 15,10 кв.м.

Количество комнат: 1

Терраса – 0,00 кв.м.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению к другим этажам являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местонахождение Объекта долевого строительства на этаже в строении Многофункциональным комплексе, определенные в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная приведенная площадь»).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (с применением показателя «коэффициент») определяется по завершении строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение Фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с объемами, определенными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющим кадастровые работы. Обмеры Фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводятся до оплаты и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отдельных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проект Многофункционального комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменена конструктивная решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны признали и согласились не признавать такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства и не считать их нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Застройщик информирует Участника до передачи Объекта.

2.2. Объект, указанный в Приложении №1 к Договору, подлежит передаче Застройщиком Участнику в степени готовности, определенной Приложением №2 к Договору.

2.3. Стороны признали и согласились, что не являются существенным нарушением требований к качеству, производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Многофункциональном комплексе и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

2.4. Участник гарантирует Застройщику, что он:

2.4.1. Не имеет каких-либо обязательств, препятствующих надлежащему исполнению Договора;

2.4.2. Участник подтверждает, что:

2.5.1. До подписания Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию, включая, но не ограничиваясь:

- о наименовании, адресе нахождения и режиме работы Застройщика;

- о полном объеме сроков прав и обязанностей по Договору;

- о правовых основаниях, сроках и условиях строительства Многофункционального комплекса;

- о возникновении имущественных прав на Объект долевого строительства в соответствии с Договором;

- о моменте возникновения права собственности владельца инвестиционных паев Фонда на Объект долевого строительства.

2.6. Договор подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее по тексту – «Закон №218-ФЗ») и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.7. Право собственности владельцев инвестиционных паев Фонда на Объект подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Законом № 218-ФЗ.

2.8. Все положения настоящего Договора Участнику разъяснены и понятны ему полностью.

2.9. Стороны гарантируют друг другу конфиденциальность сведений, указанных в настоящем Договоре.

Статья 3. Права и обязанности сторон

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Обеспечить строительство (создание) Многофункционального комплекса, включая финансируемые за счет собственных или привлеченных денежных средств, производство предпроектных, проектных, строительно-монтажных и иных работ, необходимых для строительства Многофункционального комплекса и обеспечения Многофункционального комплекса инженерными, транспортными сетями, объектами инфраструктуры, объектами благоустройства и озеленения, заключение договоров с генеральными подрядчиками и иными участниками строительства.

Застройщик имеет право привлекать для строительства Многофункционального комплекса любых третьих лиц по своему усмотрению.

3.1.2. Не заключать в период действия Договора каких-либо сделок, исполнение которых влечет возникновение у третьих лиц прав на Объект.

3.1.3. Передать Участнику Объект, характеристики и качество которого соответствуют условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

3.1.4. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора при условии предоставления Участником всех необходимых для регистрации Договора документов.

3.1.5. Нессти расходы, связанные с регистрацией Договора, включая расходы на оплату соответствующих услуг специализированных организаций, связанных с электронной регистрацией Договора.

3.1.6. Застройщик несет иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и Законом № 214-ФЗ.

3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. При уклонении или отказе Участника от принятия Объекта в определенный в соответствии с п. 2.1 Договора срок для передачи, составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта Участнику.

3.2.2. Передать Объект Участнику долевого строительства дочерно.



3.2.3. Оказать Участнику содействие в осуществлении государственной регистрации права собственности владельцев инвестиционных паев Фонда на Объект при условии заключения между Участником и Застройщиком соответствующего договора на оказание услуг.

3.2.4. Вносить изменения в проектную документацию и/или в информацию о Застройщике, с одобрением внесенных соответствующих изменений в проектную декларацию и опубликовании их в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.

3.2.5. Застройщик имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

3.3. **Участник обязуется:**

3.3.1. Выплатить Цену Договора в размере, сроки и порядке, установленных Договором.

3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с перепланировкой/перестройкой Объекта долевого строительства (в т. ч. возведение неэксплуатационных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, робинку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).

3.3.3. Не вести рекламную деятельность с использованием коммерческого обозначения Застройщика и Многофункционального комплекса, а также принадлежавших Застройщику либо используемых им объектов интеллектуальной собственности.

3.3.4. После получения сообщения от Застройщика о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта к передаче явиться лично или через доверенное лицо, полномочия которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью.

3.3.5. Принять Объект в порядке и сроки, установленные в соответствии со статьей 5 настоящего Договора, и подписать Акт приема-передачи.

3.3.6. С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, в том числе с даты совершения одностороннего Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и приобретает обязательства по оплате всех издержек по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта (в частности, платы за содержание помещения, оплаты коммунальных услуг, расходов по техническому обслуживанию и охране Объекта). Участник несет риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению третьим лицам убытков, причиненных в результате ремонта или эксплуатации Объекта с момента подписания Акта приема-передачи, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

3.3.7. Самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доин в Общем имуществе Многофункционального комплекса (оплата содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплата коммунальных услуг, содержания придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством) с момента оформления Акта приема-передачи Объекта, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

3.3.8. Уведомить Застройщика об изменении почтового адреса, и других обстоятельств, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору.

3.3.9. Передать Застройщику все необходимые для государственной регистрации Договора документы в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе представлять в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы.

3.3.10. Участник долевого строительства имеет иные права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере 42 648 975,00 (Сорок два миллиона шестьсот сорок восемь тысяч девятьсот семьдесят пять рублей 00 копеек), НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра Фактической приведенной площади составляет 702 619,03 (Семьсот две тысячи шестьсот девятнадцать рублей 03 копейки), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

4.2. Участник обязуется внести денежные средства в счет оплаты Цены Договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк» (Эскроу-агент) по договору счета эскроу (далее – «Счет эскроу»), заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Участника (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) на следующих условиях:

4.2.1.	Эскроу-агент:	Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Баволева, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 для мобильных, 800 555 55 50 – для мобильных и городских (далее по тексту - «Эскроу-агент»)
	Депонент:	ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗИПФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости И»
	Бенефициар:	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандэкоинвест»
4.2.2.	Депонируемая сумма:	42 648 975,00 (Сорок два миллиона шестьсот сорок восемь тысяч девятьсот семьдесят пять рублей 00 копеек)
4.2.3.	Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:	в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора.
4.2.4.	Срок условного депонирования денежных средств:	дата ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию, указанная в проектной декларации, увеличенная на 6 (шесть) месяцев.
4.2.5.	Основание перечисления Депонентом (Бенефициару) депонированной суммы:	Разрешение на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса.
4.2.6.	Срок перечисления депонированной суммы:	Депонированная сумма перечисляется не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком документов, предусмотренных п. 4.2.5. Договора, на счет: 40702810538000263222, открыт в подразделении ПАО Сбербанк
4.2.7.		Бенефициар и/или Депонент предлагают (адресуют оферту) Эскроу-агенту заключить Договор Счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в ПАО Сбербанк, открытым по договорам об участии в долевом строительстве, разработанным ПАО Сбербанк и размещенным на официальном интернет-сайте ПАО Сбербанк по адресу: <a href="https://www.sberbank.ru">https://www.sberbank.ru</a> (далее – Правила).
4.2.8.	Основания прекращения депонирования денежных средств:	<ul style="list-style-type: none"> <li>истечение срока условного депонирования;</li> <li>перечисление депонированной суммы в полном объеме в соответствии с Договором Счета эскроу;</li> <li>прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом № 214-ФЗ;</li> <li>возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.</li> </ul>

4.3. Порядок оплаты Цены Договора:

4.3.1. Внесенные денежные средства Участником в счет уплаты Цены Договора на Счет эскроу перечисляются в виде денежных средств в размере 42 648 975,00 (сорок два миллиона шестьсот сорок восемь тысяч девятьсот семьдесят пять рублей 00 копеек) в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

4.3.2. Все затраты, связанные с перечислением денежных средств в установленном пунктами 4.2., 4.3. Договора порядке, в том числе оплате банковской комиссии (услуг банка), Участник несет самостоятельно.

4.3.3. Датой оплаты по Договору считается дата зачисления денежных средств на Счет эскроу, указанный в п. 4.2. Договора.

4.4. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на Счете эскроу, не начисляются.

4.5. Если в отношении упомянутого банка, в котором открыт Счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Многофункционального комплекса и государственной регистрации права собственности в отношении Объекта, Застройщик и Участник обязаны заключить договор Счета эскроу с другим уполномоченным банком.

4.6. Если после ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию Фактическая приведенная площадь Объекта отличается от Проектной приведенной площади Объекта, Цена Договора, указанная в п. 4.1. Договора, подлежит перерасчету в следующем порядке:

4.6.1. В случае если Фактическая приведенная площадь Объекта превышает Проектную приведенную площадь Объекта, итоговая Цена Договора подлежит перерасчету и увеличению на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 квм Объекта, указанной в п. 4.1. Договора, на разницу между Фактической приведенной площадью Объекта и Проектной приведенной площадью Объекта.

После получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию на основании данных технического плана (технического паспорта, эскизации) Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по настоящему Договору (в связи с увеличением площади Объекта). Участник в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения указанного уведомления от Застройщика (если больший срок не предусмотрен в уведомлении Застройщика) производит оплату соответствующей суммы по реквизитам, указанным Застройщиком и уведомлением. Оплата должна быть произведена Участником до подписания Акта приема-передачи.

4.6.2. В случае если Фактическая приведенная площадь Объекта окажется меньше Проектной приведенной площади Объекта, итоговая Цена Договора подлежит перерасчету и уменьшению на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 квм Объекта, указанной в п. 4.1. Договора, на разницу между Проектной приведенной площадью Объекта и Фактической приведенной площадью Объекта.

После получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию на основании данных технического плана (технического паспорта, эскизации) Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по настоящему Договору (в связи с уменьшением общей площади Объекта). Возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты получения от Участника долевого строительства письменного заявления путем перечисления денежных средств по реквизитам, указанным Участником в соответствующем заявлении.

4.7. Экономия денежных средств (разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта) на дату передачи Объекта не возвращается Участнику и остается в распоряжении Застройщика. Если по окончании строительства (создания) Многофункционального комплекса у Застройщика образуется экономия, данная экономия является вознаграждением Застройщика.

В случае, если затраты на строительство (создание) Объекта превысят Цену Договора, данная разница не подлежит дополнительному перечислению Участником и не влечет изменения Цены Договора.

4.8. Стороны договорились, что несвоевременное исполнение Участником обязательств по проведению окончательного расчета в соответствии с п.4.6.1 Договора является основанием Участника от приема Объекта.

Застройщик вправе, но не обязан, передать Участнику Объект до исполнения Участником обязательств по проведению окончательного расчета в соответствии с п.4.6.1 Договора. В указанном случае в Акте приема-передачи указывается информация о задолженности Участника перед Застройщиком. Участник уведомлен, что Объект будет находиться в залоге у Застройщика до момента исполнения Участником обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме.

В целях исполнения настоящего пункта Договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке сформировать и направить в орган регистрации прав необходимый комплект документов для внесения

соответствующей записи о залоге в отношении Объекта в Единый государственный реестр недвижимости.

4.9. Государственная регистрация права собственности владельцев инвестиционных паев Фонда на Объект производится Участником самостоятельно, если иное не будет предусмотрено отдельным соглашением Сторон, а связанные с этим затраты оплачиваются Участником дополнительно и не входят в стоимость Договора. В случае уклонения Участника от государственной регистрации права собственности, Застройщик имеет право на получение без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности владельцев инвестиционных паев Фонда, а при наличии оснований, предусмотренных п. 4.8. Договора – с односторонней подписью в орган регистрации прав заявления о внесении соответствующей записи о залоге в отношении Объекта в Единый государственный реестр недвижимости.

4.10. Стороны согласовали, что в случае государственной регистрации Договора и дополнительных соглашений на бумажном носителе затраты по оплате государственной пошлины за регистрацию Договора и дополнительных соглашений к нему несут Застройщик и Участник в размере, установленном законодательством Российской Федерации. В случае электронной регистрации Договора и дополнительных соглашений расходы по оплате государственной пошлины несет Застройщик.

4.11. Цена Договора не включает в себя государственную пошлину, за исключением случаев электронной регистрации.

Статья 5. Передача Объекта Участнику

5.1. Застройщик обязуется передать Объект Участнику по Акту приема-передачи (далее – «Акт приема-передачи») не ранее даты получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию, и в срок не позднее даты, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора.

При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства) (п.1.1. ч.1. ст. 7 Закона №214-ФЗ).

5.2. Обязательствами, прекращающими обязательство Застройщика перед Участником по передаче указанного в настоящем Договоре Объекта, являются:

- оформление Акта приема-передачи (в том числе одностороннего Акта приема-передачи), и/или иные обстоятельства, предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. В случае если строительство (создание) Многофункционального комплекса не может быть завершено в срок, указанный в пункте 2.1. настоящего Договора, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении условий Договора.

5.4. Застройщик в сроки, предусмотренные действующим законодательством, обязан направить Участнику сообщение (уведомление) о завершении строительства (создания) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче. В уведомлении Застройщик также предупреждает Участника о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника.

5.5. Конкретный срок начала передачи Объекта Застройщик может указать в сообщении (уведомлении) о готовности Объекта к передаче, направляемому в соответствии с настоящим пунктом Договора.

5.6. Участник, получивший сообщение Застройщика о готовности Объекта к передаче, обязан присутствовать к его приему в течение срока, указанного в уведомлении Застройщика.

5.7. Обязательство Застройщика по передаче Объекта в установленные настоящим Договором сроки является встречным по отношению к обязательству Участника по уплате Цены Договора и (или) приеме Объекта в порядке, предусмотренном Договором, неисполнение которого влечет за собой соразмерное продление срока передачи, установленного пунктом 2.1. настоящего Договора.

5.8. Вне зависимости от наличия волеизъявления Участника, Застройщик вправе исполнить свои обязательства по передаче Объекта к передаче, в любой день по своему усмотрению, при условии полной оплаты Участником Цены Договора и получения Застройщиком Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию.

5.9. В случае если в Объекте имеются какие-либо дефекты, которые препятствуют использованию Объекта по назначению (далее – «Существенные Дефекты»), которые выявлены в процессе передачи Объекта Участнику, Стороны подписывают дефектную ведомость, в которой отражен перечень таких Существенных Дефектов, подлежащих устранению и разумный срок для их устранения. Участник вправе отказаться от приема Объекта и, соответственно, подписания Акта приема-передачи до



устранения таких Существенных Дефектов. При этом Участник не вправе требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Существенных Дефектов, а также устранить Существенные Дефекты самостоятельно.

5.10. Участник долевого строительства не вправе отказаться от приема Объекта в связи с наличием дефектов, которые не препятствуют использованию Объекта долевого строительства по назначению, в частности, дефектов внутренней отделки Объекта (далее - «Несущественные Дефекты»). Такие дефекты подлежат устранению в дефектной ведомости, прилагаемой к Акту приема-передачи, и подлежат устранению в разумный срок для их устранения (или в срок, установленный действующим законодательством), при условии предоставления Участником доступа в Объект для устранения недостатков. При этом Участник не вправе отказаться от подписания Акта приема-передачи, а также требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Существенных Дефектов, а также устранить Несущественные Дефекты самостоятельно.

5.11. В случае если Участник отказался от подписания Акта приема-передачи в связи с наличием Существенных Дефектов, то после их устранения процедура приема Объекта повторяется. Во всех остальных случаях (в том числе при наличии Несущественных Дефектов) процедура приема Объекта может не повторяться, а факт устранения дефектов может быть отражен в соответствующей дефектной ведомости.

5.12. Настоящим Стороны договорились, что не является нарушением срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора:

- а) подписание Акта приема-передачи позднее срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора, вызванное необходимостью выполнения работ по устранению каких-либо дефектов;
- б) подписание Акта приема-передачи позднее срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора, вызванное несвоевременным исполнением обязательств Участника по оплате Цены Договора, в том числе в соответствии с 4.6. Договора.

5.13. Стороны согласовали, что неотвратимым отказом Участника от подписания Акта приема-передачи и приема Объекта является:

- а) указание на наличие Несущественных Дефектов (пункт 5.10. Договора);
- б) подписание Фиксической привязки площади Объекта (указанной в Приложении №1 к Договору) относительно Проектной привязки площади (указанной в Приложении №1 к Договору) в пределах 5% (Пять процентов) к большую или меньшую сторону; неисполнение во внутренней отделке Объекта материалов и оборудования по выбору Застройщика без ухудшения качества отделки;
- в) неоднородности и естественности дефектов природных отделочных материалов во внутренней отделке;
- д) внесение Застройщиком изменений в проектную документацию в установленном законодательством порядке.

В указанных случаях Участник не вправе: отказаться от настоящего Договора; требовать возврата Цены Договора; отказаться от приема Объекта; требовать от Застройщика совершения действий по изменению Объекта; требовать соразмерного уменьшения Цены Договора; требовать компенсации расходов на изменение Объекта своими силами.

Стороны подтверждают, что вышеуказанные случаи не будут являться нарушением условия о качестве Объекта и не могут быть признаны Существенными Дефектами.

5.14. В случае уклонения или неисполнения обязательств Участника Застройщик вправе составить и подписать в одностороннем порядке Акт приема-передачи, или иной документ о передаче Объекта Участнику. При этом под уклонением Участника от приема Объекта понимается: не подписание в предусмотренный Договором срок Акта приема-передачи Объекта при отсутствии Существенных Дефектов. Ссылка Участника на обстоятельство, перечисленные в пункте 5.13. Договора, не может считаться мотивированным отказом от подписания Акта приема-передачи в том случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения (уведомления) о завершении (создании) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче, либо если оператором почтовой связи письмом возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием Участника по адресу, указанному Участником.

В случае составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, установленном действующим законодательством РФ и Договором, датой передачи Объекта Участнику является дата составления Застройщиком такого одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, составленный

Уступка права требования по Договору подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в порядке, предусмотренном Законом №214-ФЗ. Расходы по государственной регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору Стороны несут в размере и порядке согласно действующему законодательству Российской Федерации.

Один оригинальный экземпляр договора (соглашения) уступки права требования должен быть передан Застройщику Участником или третьим лицом, которому совершена уступка права требования по Договору (иной участник), в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору. Вся ответственность за несвоевременное исполнение данного обязательства возлагается на Участника долевого строительства.

7.2. Участник подтверждает, что уведомлен о том, что в период действия Договора может быть проведено образование земельных участков из земельного участка (в том числе раздел, объединение, перераспределение, выдел), на котором по Договору осуществляется строительство Многофункционального комплекса. Участник согласен:

- на образование земельных участков (в том числе раздел, объединение, перераспределение, выдел) из земельного участка, в том числе образования из него земельного участка непосредственно под Многофункциональным комплексом и прилегающей к Многофункциональному комплексу территории, необходимой для его использования, а также земельных участков под иные Объекты (при необходимости), с последующим оформлением права собственности/аренды Застройщика на вновь сформированный земельный участок под Многофункциональным комплексом, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- на изменение документации по планировке территории, проект зонирования, проект межевания, градостроительных планов и любой иной документации, совершение Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с изменением характеристик земельного участка (в том числе с разделом, объединением, перераспределением, выделом) в вышеуказанных целях;
- на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, в том числе кредитным организациям земельного участка, и строящихся (создаваемых) на нем Многофункционального комплекса и (или) иных объектов недвижимости;
- на установление сервитута и заключение Застройщиком соглашения об установлении сервитута.

7.3. Стороны определили следующий порядок обмена Сообщениями:

7.3.1. Сообщения направляются путем отправки сканированной копии документа, собственноручно подписанного уполномоченным лицом соответствующей Стороны, по электронной почте по следующим адресам:

- Адрес электронной почты Застройщика: oao.dlgsoinvest@gmail.com.
- Адрес электронной почты Участника: f.lashirov@phk01.ru.

7.3.2. Сообщения, направляемые по адресам электронной почты, указанным в п. 7.3.1. Договора, считаются полученными в день направления. Сообщение также считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, адресат не ознакомился с ним.

7.3.3. Сообщения, направляемые Стороной по надлежащему адресу, но с иного адреса электронной почты, не указанного в п. 7.3.1. настоящего Договора, не считаются доставленными другой Стороной. Сообщения, направляемые без приложения сканированной копии документа, содержащего Сообщение и подписанного уполномоченным лицом Стороны, также не считаются доставленными другой Стороной.

7.3.4. Порядок обмена Сообщениями, указанный в настоящем п. 7.3. Договора, не распространяется на:

- Досудебные претензии и ответы на них;
- Судебные документы: уведомления, повестки, сообщения о назначении судебных и досудебных экспертиз.

7.4. Обмен Сообщениями, указанными в п. 7.3.4. настоящего Договора, осуществляется путем направления записки письмом с уведомлением и описью вложения Почтой России, либо курьером (включая) (включая) Указанные Сообщения должны быть исполнены в письменном виде, подписаны уполномоченным представителем Стороны-отправителя, при этом уведомление должно считаться полученным:

- 7.4.1. при доставке курьером (включая) Стороной-отправителем - в день приема уведомления Стороной-получителем и курьером с отметкой Стороны-получателя о получении;
- 7.4.2. при доставке почтой с уведомлением о вручении и описью вложения - в день вручения почтового отправления любому лицу, принимающему указанное отправление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы

Застройщиком, направляется Участнику почтовым отправление с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под подпись.

5.15. При уклонении или отказе Участника от приема Объекта досрочно, Застройщик вправе в срок, предусмотренный действующим законодательством, составить односторонний акт.

Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта составляется в том случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения (уведомления) о завершении (создании) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче, либо если оператором почтовой связи письмом возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием по адресу, указанному Участником.

В случае составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, установленном действующим законодательством РФ и Договором, датой передачи Объекта Участнику является дата составления Застройщиком такого одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, составленный Застройщиком, направляется Участнику почтовым отправление с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под подпись.

5.16. С момента подписания Акта приема-передачи к Участнику переходит риск случайной гибели или повреждения Объекта, а также возмещает обязанности по несению расходов на эксплуатацию Объекта и соответствующей доли в общем имуществе (иному общему содержанию) и ремонта Многофункционального комплекса, оплату коммунальных услуг, содержание придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством.

5.17. Участник извещен и согласен с тем, что после оформления Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию и установленном градостроительным законодательством порядке, и до момента выбора управляющей организации, установленном действующим законодательством Российской Федерации, Многофункциональный комплекс будет эксплуатироваться выбранной Застройщиком организацией, с которой Участник обязуется подписать соответствующий договор при подписании Акта приема-передачи, либо в иной срок, указанный в уведомлении Застройщика.

**Статья 6. Качество Объекта. Гарантии качества**

6.1. Качество Объекта, который будет передан Застройщиком Участнику по Договору, должно соответствовать Договору, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику по Акту приема-передачи несет Застройщик.

6.4. Участник вправе потребовать Застройщика пребывания в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если недостатки (дефекты) Объекта обнаружены в течение гарантийного срока.

6.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**Статья 7. Особые условия**

7.1. Стороны согласовали, что Участником долевого строительства допускается уступка права требования по Договору только при условии получения письменного согласия Застройщика на совершение Участником долевого строительства такой уступки.

отказа от принятия такого отправления адресатом, либо в день удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо в день возврата письма отправителем в связи с истечением срока хранения.

Уведомление в настоящем пункте уведомления должны направляться Сторонами по адресам, указанным в статье 12 настоящего Договора.

**Статья 8. Основания и порядок досрочного расторжения Договора**

8.1. Досрочное расторжение Договора возможно в следующих случаях:

8.1.1. По взаимному согласию Сторон.

8.1.2. По решению суда.

8.1.3. В связи с односторонним внесудебным отказом Застройщика от исполнения Договора в порядке и по основаниям, предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

8.1.4. В связи с односторонним внесудебным отказом Участника от исполнения Договора в порядке и по основаниям, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

8.2. В случае досрочного расторжения Договора денежные средства со Счета эскро, подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления Эскро-агентом на счет Участника долевого строительства, открытый в ПАО Сбербанк. Договор Счета эскро должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства.

8.2. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

8.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств по Договору в случае, если Участником не будут подписаны индивидуальные условия договора счета эскро и/или не будет открыт счет эскро у Эскро-агента. В таком случае обязательства по Договору прекращаются со дня направления Застройщиком Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения обязательств по Договору в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 9 Закона №214-ФЗ.

**Статья 9. Ответственность Сторон**

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Стороны, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороной предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени).

9.2. В случае просрочки оплаты Цены Договора или ее части Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени), предусмотренную п. 6 ст. 5 Закона №214-ФЗ, в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день неисполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном Законом №214-ФЗ.

9.4. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 3.3.2 Договора последний несет все затраты по принудительному Объекта долевого строительства в проекции дня (оплачивает стоимость восстановительных работ), а также Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере двадцати процентов от итоговой Цены Договора.

В случае проведения восстановительных работ Застройщиком, согласия Участника на их проведение не требуется.

9.5. Наступление обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных бедствий, эпидемий, и иных событий такого рода, акты государственных и местных органов власти, непосредственно влияющих на исполнение Договора, освобождает Стороны от ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств по Договору.

К таким обстоятельствам не относятся нарушение обязательств со стороны контрагента должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

9.6. Стороны, не исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств.

9.7. Материальные санкции (требование об уплате или возмещении (выяснении) убытков, штрафов, пени, неустойки, процентов) в случае ненадлежащего исполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору предъявляются к Обществу с ограниченной ответственностью «Тинькофф

Капитал», оплачивается Обществом с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» за счет собственных средств, и не могут оплачиваться за счет имущества Фонда.

Статья 10. Персональные данные Участника долевого строительства

10.1. Персональные данные Участника (предоставленные Участником Застройщику и в рамках Договора) хранятся в соответствии с законодательством о защите информации на условиях конфиденциальности. Подписанием Договора Участник дает добровольное и осознанное согласие Застройщику, управляющей организации, осуществляющей управление Многофункциональным комплексом, на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, место жительства, дата и год рождения, место рождения, гражданство, пол, сведения о семейном положении, СНИЛС, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» и целях исполнения настоящего Договора, а именно, заключения, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, осуществления сдачи-приемки Объекта долевого строительства (в том числе с использованием электронных средств и ресурсов), надлежащего управления и эксплуатации Многофункционального комплекса, а также для осуществления спм-рассылки, звонков по телефону и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора, включая согласие на направление Участнику на указанную в Договоре электронную почту, посредством уведомлений через веб-браузер, посредством push-уведомлений в мобильном приложении, разработанном Застройщиком, на получение спм-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонков по телефону от Застройщика. Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, представление, доступ, трансграничную передачу), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Многофункционального комплекса, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Участник согласен с возможной передачей указанных персональных данных (в том числе поручением Застройщиком обработки персональных данных) любым третьим лицам (банкам, страховым организациям, нотариусам, регистрационным, контролирующим и надзорным органам, управляющим организациям, осуществляющим управление Многофункциональным комплексом, организациям производящим заселение/расселение, обслуживание Объекта, организациям, предоставляющим Участнику возможность использования ресурсов, обеспечивающих упорядочение и упрощение процесса исполнения Договора, в частности, но не ограничиваясь, сайта заселения и иных подобных ресурсов, в процессе использования которых Участник указывает свои персональные данные, согласие на обработку которых предоставляет в соответствии с настоящим пунктом Договора, организациям, осуществляющим любое иное взаимодействие с Участником на основании соответствующих договоров, заключенных с Застройщиком и т.д.), действующим на основе правоотношений, связанных с сотрудничеством в рамках настоящего Договора, договора управления Многофункциональным комплексом, передачей, последующей эксплуатацией и обслуживанием Объекта долевого строительства.

10.2. Указанные в настоящем пункте согласия действуют на срок действия Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 11. Заключительные положения

11.1. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, решаются с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензии - в течение 1 (одного) месяца с момента получения. Рассмотрение споров, связанных с Договором, производится в установленном законом порядке в суде по месту нахождения Объекта.

11.2. При разрешении споров Стороны руководствуются Договором, а в случаях, не урегулированных Договором, действующим законодательством Российской Федерации.

11.3. Недействительность (ничтожность) отдельных положений Договора не влечет недействительности (ничтожности) всего Договора в целом.

11.4. Договор подписывается представителями Застройщика и Участника, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

С момента вступления Договора в силу все предыдущие соглашения и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

11.5. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон. В органе регистрации прав хранится электронная копия настоящего Договора.

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

11.7. Любые изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в форме дополнительных соглашений, подписываются уполномоченными лицами и подлежат государственной регистрации.

11.8. Приложения:

11.8.1. Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.

11.8.2. Приложение № 2 – Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику.

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик: ООО «СЗ Грандсозинвест»

Место нахождения: г. Москва, Адрес: 119270, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77 Почтовый адрес: 119270, г. Москва, наб. Лужнецкая, д.2, стр.81 ИНН 7704802677, ОГРН 1127746164204, КПП 770401001, ОКПО 09109810 Расчетный счет №40702810538000263222, открыт в подразделении: ЦАО Сбербанка

Участник долевого строительства: ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗИФ недействительности «Тинькофф Фонд Структурной Независимости»

Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж: 19 пом. 19018. Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж: 19 пом. 19018. ИНН 7743304530, ОГРН 1197746380138 КПП 774301001 р/с 4070181020000001964 в АО «Раффайденбанк», г. Москва к/с 3010181020000000700 БИК 044525700

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: akkreditiv@abs-premium.ru

Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ooo.grandsosinvest@gmail.com.

Адрес электронной почты: t.michirov@tinkoff.ru тел.: +7 (499) 704-06-13

Подпись Сторон:

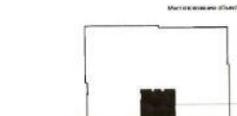
Подписи и печати представителей обеих сторон.

от Застройщика Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства Представитель по Доверенности:

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № LC/SH/2/77 от «26» января 2023 года

План Объекта долевого строительства



Подпись Сторон:

Подписи и печати представителей обеих сторон.

Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № LC/SH/2/77 от «26» января 2023 года

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику в соответствии с перечнем систем инженерного обеспечения и строительных работ (без выполнения черновой и чистовой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартиры):

- Окна. Установка окон/вытяжек со стеклопакетами (без подоконных досок и откосов);
- Двери. Установка входной двери (без откосов) в межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются;
- Перегородки. Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда транслировки;
- Полы. Без отделки, гидроизоляция и выравнивающий покрытие, в бетонном исполнении;
- Потолки. Бетонное перекрытие без отделки и выравнивающего покрытия;
- Отопление. Установлены внутрипольные конвекторы без установки декоративных решёток; регуляторы не устанавливаются;
- Водоснабжение. Завод в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещениям. Особые устройства не устанавливаются;
- Канализация. Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконечных приборов;
- Электроснабжение. Установка временного внутриквартирного электрощита, поквартирная электрическая разводка не выполняется;
- Вентиляция и кондиционирование. Заводка вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- Слаботочные системы. Монтаж слаботочного щита без разводки по помещениям.

Подпись Сторон:

Подписи и печати представителей обеих сторон.





Договор участия в долевом строительстве № LC/S/ML/020

город Москва «26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандсоинвест» (ООО «СЗ Грандсоинвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, инт.тер. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 112746164204, ИНН 770482677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Штрейбс Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/770-н/77-2022-4-399, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строительной Недвижимости И» (место нахождения 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корпус 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 1197746380138, ИНН 7743304530, являясь доверительным управляющим ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительной Недвижимости И» (далее – Фонд) зарегистрированным Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михайлова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хацатуряном Георгием Самвеловичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бондаревой Ирины Анатольевны, зарегистрированной в реестре за № 77/770-н/77-2022-4-399, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:005019:3, вид разрешенного использования: многостаночная аншла застройки (высотная застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Деловое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковские и страховые деятельности (4.5); Общественное питание (4.6); Службные гаражи (4.9), площадью: 83 912 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и принадлежащие денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса. 1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса подтверждают следующие документы: 1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020487-2022 от «20» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы. 1.1.1.2. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://nfd.sberbank.ru>, а также на официальном сайте застройщика: <https://grandsoinvest.ru/>. 1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, передающее денежные средства Застройщику для строительства (создания)

Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности владения инвестиционных паев Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном комплексе.

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общественно-жилого назначения, состоящий из жилых зданий, офисных зданий, подземной автостоянки и объектов инфраструктуры, с подземной автостоянкой и объектами инфраструктуры, общей площадью 124241,6 кв. м, возводимый Застройщиком на Земельном участке по строительному адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.

Многоквартирный дом – Корпус № Е, трехсекционное жилое здание переменной этажности, со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, входящие в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 21285,6 кв.м. Материал наружных стен и каркаса объекта - С монолитным железобетонным каркасом и стенами из теплоизоляционных минеральных материалов (гиперит, керамические камни, блоки и др.)

Материал потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные. Класс энергоэффективности – А.

Сейсмостойкость – менее 5 баллов. Этажность – 4-16-17-18 этажей + 2 подземных этажа.

1.4. Объект долевого строительства, Объект – жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса.

Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 6 Проектный номер: Е1/020 Общая площадь: 82,40 кв.м. Жилая площадь: 26,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей входящегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже в строящемся Многофункциональном комплексе, определенные в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная привнесенная планировка»).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая привнесенная площадь») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (с применением понижающего коэффициента) определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение Фактической привнесенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с обмерами, проведенными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющей кадастровые работы. Обмеры Фактической привнесенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводится до отделки и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проект Многофункционального комплекса Застройщик проектирует Участника до передачи Объекта. Участник уведомлен и согласен с тем, что Фактическая привнесенная площадь Объекта на момент передачи его Участнику может отличаться от Проектной привнесенной площади Объекта в большую или

в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, является изменение Фактической привнесенной площади по сравнению с Проектной привнесенной площадью Объекта долевого строительства в любую сторону, но не более чем на 5 (Пять) процентов.

Участнику долевого строительства известно, что в соответствии с порядком государственной регистрации права собственности на Объект недвижимого имущества, установленным законодательством Российской Федерации, при государственной регистрации права собственности выданные инвестиционных паев Фонда на Объект в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости указывается общая сумма фактических площадей жилого и вспомогательного назначения, обозначаемая как «площадь».

Участник уведомлен о том, что в Едином государственном реестре недвижимости указывается площадь Объекта без включения площади террас.

1.5. Разрешение на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию – документ, удостоверяющий завершение строительства Многофункционального комплекса в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Многофункционального комплекса градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.6. Уполномоченный банк (эскроу-агент) - Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (генеральная инжиния Банка России) на осуществление банковских операций от 11.08.2015 года № 1481), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: [Escrow\\_Sberbank@sbk.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sbk.ru), номер телефона: 900 – для мобильных, 8 800 555 55 50 – для мобильных и городских, и других статей 4 настоящего Договора.

1.7. Общее имущество – помещения в Многофункциональном комплексе, не являющиеся частями квартир и/или нежилых и иных помещений в его составе, предназначенные для обслуживания более одного помещения в Многофункциональном комплексе, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживаемое более одного помещения в Многофункциональном комплексе оборудование (техническое подполье); крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многофункциональном комплексе за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен Многофункциональный комплекс, с элементами озеленения и благоустройства.

Границы и размер земельного участка, на котором расположен Многофункциональный комплекс, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

При этом под долей Участника (владельца инвестиционных паев) в Общем имуществе понимается доля в праве собственности на Общее имущество, которая будет неотделимо принадлежать владельцам инвестиционных паев Фонда, как собственникам Объекта долевого строительства, на праве общей долевой собственности, и которая рассчитана пропорционально площади Объекта долевого строительства.

1.8. Сообщения - заявления, обращения, уведомления, иные документы, направляемые Стороной Договора в адрес другой Стороны, в период с момента заключения настоящего Договора до момента исполнения обязательств по Договору.

Статья 2. Предмет договора

2.1. По Договору Застройщик берет на себя (или) с привлечением других лиц, с привлечением денежных средств Участника долевого строительства построить (создать) Многофункциональный комплекс и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса передать Участнику долевого строительства, на право общей долевой собственности, в соответствии с Приложением №1 к Договору, Участнику долевого строительства, а Участник обязуется уплатить Цену Договора и принять Объект в порядке и в сроки, определенные Договором.

Передача Объекта Застройщиком Участнику осуществляется по Акту приема-передачи не позднее «31» декабря 2027 года, при условии надлежащего исполнения Участником обязательств по Договору в полном объеме.

Обязательства Застройщика перед Участником по Договору считаются выполненными в полном объеме и прекращаются с момента оформления Акта приема-передачи Объекта. Обязательства Участника перед Застройщиком считаются выполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и подписания Акта приема-передачи Объекта.



2.2. Объект, указанный в Приложении №1 к Договору, подлежит передаче Застройщиком Участнику в степени готовности, определяемой Приложением №2 к Договору.

2.3. Стороны пришли к соглашению, что все являются существенными изменения проектной документации Многофункционального комплекса и не являются существенным нарушением требований к качеству, производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Многофункциональном комплексе (уведомления) с Участником долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

2.4. Участник гарантирует Застройщику, что он:

2.4.1. Не имеет каких-либо обстоятельств, препятствующих надлежащему исполнению Договора;

2.5. Участник подтверждает, что:

2.5.1. До подписания Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию, включая, но не ограничиваясь:

- наименования, адрес нахождения и regime работы Застройщика;
- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;
- о правовых основаниях, сроках и условиях строительства Многофункционального комплекса;
- о возникновении имущественных прав на Объект долевого строительства в соответствии с Договором;
- о моменте возникновения права собственности владельцев инвестиционных паев Фонда на Объект долевого строительства.

2.6. Договор подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее по тексту – «Закон №218-ФЗ») и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.7. Право собственности владельцев инвестиционных паев Фонда на Объект подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Законом № 218-ФЗ.

2.8. Все положения настоящего Договора Участнику разъяснены и приняты ему полностью.

2.9. Стороны гарантируют друг другу конфиденциальность сведений, указанных в настоящем Договоре.

**Статья 3. Права и обязанности сторон**

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Обеспечить строительство (создание) Многофункционального комплекса, включая финансирование за счет собственных или привлеченных денежных средств, производство проектных, проектно-строительных и иных работ, необходимых для строительства Многофункционального комплекса и обеспечения Многофункционального комплекса инженерией, транспортными сетями, объектами инфраструктуры, объектами благоустройства и озеленения, заключение договоров с генеральным подрядчиком и иными участниками строительства.

Застройщик имеет право привлечь для строительства Многофункционального комплекса любых третьих лиц по своему усмотрению.

3.1.2. Не заключать в период действия Договора каких-либо сделок, исполнение которых влечет возникновение у третьих лиц прав на Объект.

3.1.3. Передать Участнику Объект, характеристики и качество которого соответствуют условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

3.1.4. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственную кадастровую учет и государственную регистрацию прав в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора при условии предоставления Участником всех необходимых для регистрации Договора документов.

3.1.5. Нести расходы, связанные с регистрацией Договора, включая расходы на оплату сопутствующих услуг специализированных организаций, связанных с электронной регистрацией Договора.

3.1.6. Застройщик несет иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и Законом № 214-ФЗ.

3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. При уклонении или отказе Участника от принятия Объекта в определенный в соответствии с п. 2.1 Договора срок для передачи, составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта Участнику.

3.2.2. Передать Объект Участнику долевого строительства досрочно.

3.2.3. Оказать Участнику содействие в осуществлении государственной регистрации права собственности владельцев инвестиционных паев Фонда на Объект при условии заключения между Участником и Застройщиком соответствующего Договора на оказание услуг.

3.2.4. Вносить изменения в проектную документацию и/или в информацию о Застройщике, с одобрениями вынесенных соответствующих изменений в проектную декларацию и опубликованных их в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.

3.2.5. Застройщик имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

3.3. Участник обязуется:

3.3.1. Выплатить Цену Договора в размере, сроки и порядке, установленных Договором.

3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с перестройкой/реконструкцией Объекта долевого строительства (в т. ч. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).

3.3.3. Не вести регулярную деятельность с использованием коммерческого обозначения Застройщика и Многофункционального комплекса, а также принадлежащих Застройщику либо используемых им объектов интеллектуальной собственности.

3.3.4. После получения сообщения от Застройщика о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта к передаче выехать лично или через доверенное лицо, полномочия которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью.

3.3.5. Принять Объект в порядке и сроки, установленные в соответствии со статьей 5 настоящего Договора, и подписать Акт приема-передачи.

3.3.6. С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и приобретает обязательство по оплате всех издержек по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта (в частности, платы за содержание помещения, оплаты коммунальных услуг, расходов по техническому обслуживанию и охране Объекта). Участник несет риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению третьим лицам убытков, причиненных в результате ремонта или эксплуатации Объекта с момента подписания Акта приема-передачи, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

3.3.7. Самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и акта в Общем имуществе Многофункционального комплекса (содержание и ремонт Многофункционального комплекса, оплата коммунальных услуг, содержание придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством) с момента оформления Акта приема-передачи Объекта, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

3.3.8. Уведомить Застройщика об изменении почтового адреса, и других обстоятельств, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору.

3.3.9. Передать Застройщику все необходимые для государственной регистрации Договора документы в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственную кадастровую учет и государственную регистрацию прав, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе предоставить в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы.

3.3.10. Участник долевого строительства имеет иные права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

**Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов**

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере **55 865 375,00 (Пятьдесят пять миллионов восемьсот шестьдесят пять тысяч триста семьдесят пять рублей 00 копеек)**, НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6, настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра Фактической приведенной площади составляет **677 977,85 (Шестьсот семьдесят семь тысяч девятьсот семьдесят семь рублей 85 копеек)**, НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

4.2. Участник обязуется внести денежные средства в счет оплаты Цены Договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк» (Эскроу-агент) по Договору счета эскроу (далее – «Счет эскроу»), заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных

Эскроу-агентом от Участника (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) на следующие сведения:

Эскроу-агент:	Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (составленное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Навои, д. 19; адрес электронной почты: Esgrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских (далее по тексту - «Эскроу-агент»)
Депонент:	ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительной Недвижимости I»
Бенефициар:	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандоситивест»
4.2.1.	
4.2.2. Депонируемая сумма:	55 865 375,00 (Пятьдесят пять миллионов восемьсот шестьдесят пять тысяч триста семьдесят пять рублей 00 копеек)
4.2.3. Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:	в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора.
4.2.4. Срок условного депонирования денежных средств:	дата ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию, указанная в проектной декларации, увеличенная на 6 (шесть) месяцев.
4.2.5. Основание перечисления Застройщику (Бенефициару) депонируемой суммы:	Разрешение на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса.
4.2.6. Срок перечисления депонируемой суммы:	Депонированная сумма перечисляется не позднее 10 (Десять) рабочих дней после предоставления Застройщиком документов, предусмотренных п. 4.2.5. Договора, на счет: 40702810538000263222, открыт в подразделении ПАО «Сбербанк»
4.2.7.	Бенефициар и/или Депонент предлагает (адресует offer) Эскроу-агенту заключить Договор Счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в ПАО Сбербанк, открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных ПАО Сбербанк и размещенных на официальном интернет-сайте ПАО Сбербанк по адресу: <a href="https://www.sberbank.ru">https://www.sberbank.ru</a> (далее – Правила).
4.2.8. Основания прекращения условного депонирования денежных средств:	– истечение срока условного депонирования; – перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором Счета эскроу; – прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом № 214-ФЗ; – возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

**4.3. Порядок оплаты Цены Договора:**

4.3.1. Внесение денежных средств Участником в счет уплаты Цены Договора на Счет эскроу осуществляется за счет собственных средств в размере 55 865 375,00 (Пятьдесят пять

миллионов восемьсот шестьдесят пять тысяч триста семьдесят пять рублей 00 копеек) в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

4.3.2. Все затраты, связанные с перечислением денежных средств в установленном пунктами 4.2., 4.3. Договора порядке, в том числе оплату банковской комиссии (услуг банка), Участник несет самостоятельно.

4.3.3. Датой оплаты по Договору считается дата зачисления денежных средств на Счет эскроу, указанный в п. 4.2. Договора.

4.4. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на Счете эскроу, не начисляются.

4.5. Если в отношении банковского счета, в котором открыт Счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 22.12.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Многофункционального комплекса и государственной регистрации права собственности в отношении Объекта, Застройщик и Участник обязаны заключить договор Счета эскроу с другим уполномоченным банком.

4.6. Если после ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию Фактическая приведенная площадь Объекта отличается от Проектной приведенной площади Объекта, Цена Договора, указанная в п. 4.1. Договора, подлежит перерасчету в следующем порядке:

4.6.1. В случае если Фактическая приведенная площадь Объекта превышает Проектную приведенную площадь Объекта, итоговая Цена Договора подлежит перерасчету и увеличению на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 кв.м Объекта, указанной в п. 4.1. Договора, на разницу между Фактической приведенной площадью Объекта и Проектной приведенной площадью Объекта.

После получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию на основании данных технического плана (технического паспорта, эскиза/плана) Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по настоящему Договору (в связи с увеличением площади Объекта). Участник в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения указанного уведомления от Застройщика (если больший срок не предусмотрен в уведомлении Застройщика) производит оплату соответствующей суммы по реквизитам, указанным Застройщиком в уведомлении. Оплата должна быть произведена Участником до подписания Акта приема-передачи.

4.6.2. В случае если Фактическая приведенная площадь Объекта окажется меньше Проектной приведенной площади Объекта, итоговая Цена Договора подлежит перерасчету и уменьшению на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 кв.м Объекта, указанной в п. 4.1. Договора, на разницу между Проектной приведенной площадью Объекта и Фактической приведенной площадью Объекта.

После получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию на основании данных технического плана (технического паспорта, эскиза/плана) Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по настоящему Договору (в связи с уменьшением площади Объекта). Возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты получения от Участника долевого строительства письменного заявления путем перечисления денежных средств по реквизитам, указанным Участником в соответствующем заявлении.

4.7. Экономия денежных средств (разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта) на дату передачи Объекта не возмещается Участнику и остается в распоряжении Застройщика. Если по окончании строительства (создания) Многофункционального комплекса у Застройщика образуется экономия, данная экономия является вознаграждением Застройщика.

В случае, если затраты на строительство (создание) Объекта превысят Цену Договора, данная разница не подлежит дополнительному перечислению Участником и не влечет изменение Цены Договора.

4.8. Стороны договорились, что несвоевременное исполнение Участником обязательств по проведению окончательного расчета в соответствии с п.4.6.1. Договора является уклонением Участника от приема Объекта.

Застройщик вправе, но не обязан, передать Участнику Объект до исполнения Участником обязательств по проведению окончательного расчета в соответствии с п.4.6.1. Договора. В указанном случае в Акте приема-передачи указывается информация о задолженности Участника перед Застройщиком. Участник уведомлен, что Объект будет находиться в залоге у Застройщика до момента исполнения Участником обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме.



В целях исполнения настоящего пункта Договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке сформировать и направить в орган регистрации прав необходимый комплект документов для внесения соответствующей записи о залоге в отношении Объекта в Единый государственный реестр недвижимости.

4.9. Государственная регистрация права собственности владельца инвестиционных паев Фонда на Объект производится Участником самостоятельно, если иное не будет предусмотрено отдельным соглашением Сторон, а связанные с этим затраты оплачиваются Участником дополнительно и не входят в стоимость Договора. В случае уклонения Участника от государственной регистрации права собственности, Застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации прав собственности владельца инвестиционных паев Фонда, а при наличии оснований, предусмотренных п. 4.8. Договора - с односторонней подачей в орган регистрации прав заявления о внесении соответствующей записи о залоге в отношении Объекта в Единый государственный реестр недвижимости.

4.10. Стороны согласовали, что в случае государственной регистрации Договора и дополнительных соглашений на бумажком носителе затраты по оплате государственной пошлины за регистрацию Договора и дополнительных соглашений к нему несут Застройщик и Участник в размере, установленном законодательством Российской Федерации. В случае электронной регистрации Договора и дополнительных соглашений расходы по оплате государственной пошлины несут Застройщик.

4.11. Цена Договора не включает в себя государственную пошлину, за исключением случаев электронной регистрации.

**Статья 5. Передача Объекта Участнику**

5.1. Застройщик обязуется передать Участнику по Акту приема-передачи (далее - «Акт приема-передачи») не ранее даты получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию, и в срок не позднее даты, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора.

При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства) (п.1.1. ч.1. ст. 7 Закона №214-ФЗ).

5.2. Обстоятельствами, прекращающими обязательство Застройщика перед Участником по передаче указанного в настоящем Договоре Объекта, являются:

- оформление Акта приема-передачи (в том числе одностороннего Акта приема-передачи), и / или
- иные обстоятельства, предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. В случае если строительство (создание) Многофункционального комплекса не может быть завершено в срок, указанный в пункте 2.1. настоящего Договора, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении условий Договора.

5.4. Застройщик в срок, предусмотренный действующим законодательством, обязан направить Участнику сообщение (уведомление) о завершении строительства (создания) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче. В уведомлении Застройщик также предупреждает Участника о необходимости принятия Объекта и о последствиих бездействия Участника.

5.5. Конкретный срок начала передачи Объекта Застройщик может указать в сообщении (уведомлении) о готовности Объекта к передаче, направляемом в соответствии с настоящим пунктом Договора.

5.6. Участник, получивший сообщение Застройщика о готовности Объекта к передаче, обязан прийти к его приему в течение срока, указанного в уведомлении Застройщика.

5.7. Обязательство Застройщика по передаче Объекта в установленные настоящим Договором сроки является встречным по отношению к обязательству Участника по уплате Цены Договора и (или) приеме Объекта в порядке, предусмотренном Договором, неисполнение которого влечет за собой соразмерное продление срока передачи, установленного пунктом 2.1. настоящего Договора.

5.8. Вне зависимости от наличия волеизъявления Участника, Застройщик вправе исполнить свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства, в любой день, по своему усмотрению, при условии полной оплаты Участником Цены Договора и получения Застройщиком Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию.

5.9. В случае если в Объекте имеются какие-либо дефекты, которые препятствуют использованию Объекта по назначению (далее - «Существенные Дефекты»), которые выявлены в процессе передачи Объекта Участнику, Стороны подписывают дефектную ведомость, в которой отражают перечень таких

Существенных Дефектов, подлежащих устранению и разумный срок для их устранения. Участник вправе отказаться от приема Объекта и, соответственно, подписания Акта приема-передачи до устранения таких Существенных Дефектов. При этом Участник не вправе требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Существенных Дефектов, а также устранить Существенные Дефекты самостоятельно.

5.10. Участник долевого строительства не вправе отказаться от приема Объекта в связи с наличием дефектов, которые не препятствуют использованию Объекта долевого строительства по назначению, в частности, дефектов внутренней отделки Объекта (далее - «Неустранимые Дефекты»). Такие дефекты подлежат устранению в дефектной ведомости, прилагаемой к Акту приема-передачи, и подлежат устранению в разумный срок для их устранения (или в срок, установленный действующим законодательством), при условии предоставления Участником доступа в Объект для устранения недостатков. При этом Участник не вправе отказаться от подписания Акта приема-передачи, а также требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Неустранимых Дефектов, а также устранить Неустранимые Дефекты самостоятельно.

5.11. В случае если Участник отказывается от подписания Акта приема-передачи в связи с наличием Существенных Дефектов, то после их устранения процедура приема Объекта повторяется. Во всех остальных случаях (в том числе при наличии Неустранимых Дефектов) процедура приема Объекта может не повторяться, а факт устранения дефектов может быть отражен в соответствующей дефектной ведомости.

5.12. Настоящим Стороны договорились, что не является нарушением срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора:

- а) подписание Акта приема-передачи позднее срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора, вызванное необходимостью выполнения работ по устранению каких-либо дефектов;
- б) подписание Акта приема-передачи позднее срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора, вызванное несвоевременным исполнением обязательств Участника по оплате Цены Договора, в том числе в соответствии с п.4.6. Договора.

5.13. Стороны согласовали, что notwithstanding отозван Участником от подписания Акта приема-передачи и приема Объекта является:

- а) указание на наличие Неустранимых Дефектов (пункт 5.10. Договора);
- б) расхождение Фактической приведенной площади Объекта (указанной в Акте приема-передачи) относительно Проектной приведенной площади (указанной в Приложении №1 к Договору) в пределах 5% (Пяти процентов) в большую или меньшую сторону;
- в) использование во внутренней отделке Объекта материалов и оборудования по выбору Застройщика без ухудшения качества отделки;
- г) неоднородности и несоответствия дефектов природных отделочных материалов во внутренней отделке;
- д) внесение Застройщиком изменений в проектную документацию в установленном законодательством порядке.

В указанных случаях Участник не вправе: отказаться от настоящего Договора, требовать возврата Цены Договора, отказаться от приема Объекта, требовать от Застройщика совершения действий по изменению Объекта, требовать соразмерного уменьшения Цены Договора; требовать компенсации расходов на изменение Объекта своими силами.

Стороны подтверждают, что вышеуказанные случаи не будут являться нарушением условия о качестве Объекта и не могут быть признаны Существенными Дефектами.

5.14. В случае уклонения или немотивированного отказа Участника Застройщик вправе составить и подписать в одностороннем порядке Акт приема-передачи, или иной документ о передаче Объекта Участнику, который требуется для составления Акта приема-передачи Объекта при отсутствии Существенных Дефектов. Смысла Участника на обстоятельства, перечисленные в пункте 5.13. Договора, не может считаться мотивированным отказом от подписания Акта приема-передачи.

Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта составляется в том случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения (уведомления) о завершении (создании) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче, либо если оператором почтовой связи письмом возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием Участника по адресу, указанному Участником.

В случае составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, установленном действующим законодательством РФ и Договором, датой передачи Объекта Участнику является дата составления Застройщиком такого одностороннего акта или иного документа

о передаче Объекта. Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, составленный Застройщиком, направленный Участнику почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под подпись.

5.15. При уклонении или отказе Участника от принятия Объекта поспрочу, Застройщик вправе в срок, предусмотренный действующим законодательством, составить односторонний акт.

Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта составляется в том случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения (уведомления) о завершении (создании) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче, либо если оператором почтовой связи письмом возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием по адресу, указанному Участником.

В случае составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, установленном действующим законодательством РФ и Договором, датой передачи Объекта Участнику является дата составления Застройщиком такого одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, составленный Застройщиком, направленный Участнику почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под подпись.

5.16. С момента подписания Акта приема-передачи к Участнику переходит риск случайной гибели или повреждения Объекта, а также возникает обязанность по несению расходов на эксплуатацию Объекта и соответствующей доли в общем имуществе (включая оплату содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплату коммунальных услуг, содержание придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством).

5.17. Участник принимает и соглашается с тем, что после оформления Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию в установленном градостроительным законодательством порядке, и до момента вступления в силу, установленного действующим законодательством Российской Федерации, Многофункциональный комплекс будет эксплуатироваться выбранной Застройщиком организацией, с которой Участник обязуется подписать соответствующий договор при подписании Акта приема-передачи, либо в иной срок, указанный в уведомлении Застройщика.

**Статья 6. Качество Объекта. Гарантии качества**

6.1. Качество Объекта, который будет передан Застройщиком Участнику по Договору, должно соответствовать Договору, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику по Акту приема-передачи несет Застройщик.

6.4. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если недостатки (дефекты) Объекта обнаружены в течение гарантийного срока.

6.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником или привлеченным им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных представителем Участнику инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил в условиях эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**Статья 7. Общие условия**

7.1. Стороны согласовали, что Участником долевого строительства допускается уступка права требования по Договору только при условии получения письменного согласия Застройщика на совершение Участником долевого строительства такой уступки.

Уступка права требования по Договору подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в порядке, предусмотренном Законом №214-ФЗ. Расходы по государственной регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору Стороны несут в размере и порядке согласно действующему законодательству Российской Федерации.

Один оригинальный экземпляр договора (соглашения) уступки права требования должен быть передан Застройщику Участником или третьим лицом, которому совершена уступка права требования по Договору (новый участник), в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору. Вся ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства.

7.2. Участник подтверждает, что уведомляя о том, что в период действия Договора может быть проведено образование земельных участков из Земельного участка (в том числе раздел, объединение, перераспределение, выдел), на котором по Договору осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Участник согласен:

- на образование земельных участков (в том числе раздел, объединение, перераспределение, выдел) из Земельного участка, в целях образования из него земельного участка непосредственно под Многофункциональным комплексом и прилегающей к Многофункциональному комплексу территории, необходимой для его использования, а также земельных участков под иные Объекты (при необходимости), с последующим оформлением права собственности/аренды Застройщика на вновь сформированный земельный участок под Многофункциональным комплексом, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- на изменение документации по планировке территории, проектов планировок, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, совершение Застройщиком и /или другими лицами любых иных действий, связанных с изменением характеристик Земельного участка (в том числе с разделом, объединением, перераспределением, выделом) в вышеуказанных целях;
- на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, в том числе кредитным организациям Земельного участка, и строящихся (создаваемых) на нем Многофункционального комплекса и (или) иных объектов недвижимости;
- на установление сервитута и заключение Застройщиком соглашения об установлении сервитута.

7.3. Стороны определили следующий порядок обмена Сообщениями:

- 7.3.1. Сообщения направляются путем отправки сканованной копии документа, собственноручно подписанного уполномоченным лицом соответствующей Стороны, по электронной почте по следующим адресам:
  - Адрес электронной почты Застройщика: o.o.granzosinvest@gmail.com.
  - Адрес электронной почты Участника: i.muchipov@tinicoff.ru.

7.3.2. Сообщения, направленные по адресу электронной почты, указанным в п. 7.3.1. Договора, считаются полученными в день направления. Сообщение также считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, адресат не ознакомился с ним.

7.3.3. Сообщения, направленные Стороной по вышеуказанному адресу, но с иного адреса электронной почты, не указанного в п. 7.3.1. настоящего Договора, не считаются доставленными другой Стороной. Сообщения, направленные без приложения сканованной копии документа, содержащего Сообщение и подписанного уполномоченным лицом Стороны, также не считаются доставленными другой Стороной.

7.3.4. Порядок обмена Сообщениями, указанный в настоящем п. 7.3. Договора, не распространяется на:

- Досудебные претензии и ответы на них;
- Судебные документы: уведомления, повестки, сообщения о назначении судебных и досудебных экспертиз.

7.4. Обмен Сообщениями, указанными в п. 7.3.4. настоящего Договора, осуществляется путем направления заказным письмом с уведомлением и описью вложений Почтой России, либо курьером (нотариус). Указанные Сообщения должны быть исполнены в письменном виде, подписаны уполномоченным представителем Стороны-отправителя, при этом уведомление будет считаться полученным:





Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/ML/020 от «26» января 2023 года

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику в соответствии с перечнем систем инженерного обеспечения и строительных работ (без выполнения чистовой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартире):

- Осна. Установка окон/вitraжей со стеклопакетами, оконные откосы выровнены и штукатурены;
- Двери. Установка входной двери в общем объеме проекта, дверные откосы выровнены и штукатурены (без межкомнатных, кухонных и входов дверей);
- Перегородки. Межквартирные стены, межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах возведены, выровнены, готовы под чистовую отделку;
- Полы. Полы готовы в укладке финишного напольного покрытия. Выполнен выравнивающий слой, гидроизоляция мокрых помещений;
- Потолки. Потолки выполнены из ГКЛ, выровнены, подготовлены под покраску;
- Отопление. Установлены внутрипольные конвекторы без установки декоративных решеток;
- Водоснабжение. выполнена разводка горячего и холодного водоснабжения без установки оконечных устройств;
- Канализация. Монтаж сточной системы канализации в соответствии с проектом с горизонтальной разводкой, без установки оконечных приборов и инсталляций;
- Электроснабжение. Установка внутриквартирного электричества, выполнена разводка электроразветки, система готова к установке оконечных устройств;
- Вентиляция и кондиционирование. Выполнение системы приточной и вытяжной вентиляции и кондиционирования до ввода в квартиру в общем объеме проекта. В пределах квартиры в запотопочном пространстве предусматривается разводка воздуховодов и трубопроводов кондиционирования и отвода конденсата, размещение внутренних блоков кондиционирования. Устройство решеток вентилирования и кондиционирования предусматривается Собственником Объекта долевого строительства;
- Слаботочные системы. Выполнен монтаж слаботочных сетей с установкой слаботочного щита для подключения квартиры к услугам доступа к сети Интернет, Телевидению и Домофонии.

Подпись Стороны

от Застройщика Представитель по Доверенности:

Штрейн А.М./ М.П.

Участник долевого строительства Представитель по Доверенности:

Миталов С.А./ М.П.



16



город Москва

«26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ГрандИнвест» (ООО «СЗ ГрандИнвест») место нахождения: 119270, г. Москва, ин-тер: муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 770402677, КТЕН 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Штрейн Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2022-13-116, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Тинькофф Фонд Строительной Недвижимости № 1» (место нахождения 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 1197746380138, ИНН 7743304530, правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительной Недвижимости № 1» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участником» или «Участник долевого строительства», в лице Михайловой Светы Александровны, действующей на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Качагуровым Георгием Самвеловичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бондаревой Ирины Анатольевны, зарегистрировано в реестре за № 77/720-н/77-2022-4-399, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:0005019:3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6). Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Десятое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9); площадь: 83 912 +/- 103 кв.м. расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и принадлежащее денежными средствами Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса подтверждают следующие документы:

1.1.1.1. Разрешение на строительство от 30.01.2024 № 77-01-020487-2022 от «20» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительства города Москвы;

1.1.1.2. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: https://nashдом.рф, а также на официальном сайте застройщика: https://grandinvestinvest.info.

1

1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, передающее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности владельцами инвестиционных паев Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном комплексе.

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общественно-жилого назначения, состоящий из жилых зданий, офисных зданий, подземной автостоянки и объектов инфраструктуры, с подземной автостоянкой и объектами инфраструктуры, общей площадью 324241,6 кв.м, возводимый Застройщиком и расположенный на Земельном участке по строительному адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.

Многоквартирный дом – Корпус № Е, трехсекционное жилое здание переменной этажности, со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, входящее в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 21285,6 кв.м. Материал наружных стен и каркаса объекта – С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Материал потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные. Класс энергоэффективности – А. Сейсмостойкость – менее 5 баллов.

Этажность – 4-16-17-18 этажей + 2 подземных этажа 1.4. Объект долевого строительства, Объект – жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса.

Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е; Этаж: 7; Проектный номер: Е1/023; Общая площадь: 82,40 кв.м.; Жилая площадь: 26,50 кв.м.; Количество комнат: 2; Терраса – 0,00 кв.м.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже в строящемся Многофункциональном комплексе, определенные в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная приведенная площадь»).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (с применением понижающего коэффициента)) определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с объемами, проведенными уполномоченным органом или специализированной организацией, осуществляющими кадастровые работы. Обмеры фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводится до отделки и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проект Многофункционального комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства и не считать их нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Застройщик проинформирует Участника до передачи Объекта.

2



Участник уведомлен и согласен с тем, что фактическая приведенная площадь Объекта на момент передачи его Участнику может отличаться от проектной приведенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, является изменение фактической приведенной площади по сравнению с проектной приведенной площадью Объекта долевого строительства в любую сторону, но не более чем на 5 (Пять) процентов.

Участнику долевого строительства известно, что в соответствии с порядком государственной регистрации права собственности на Объект недвижимого имущества, установленным законодательством Российской Федерации, при государственной регистрации права собственности владельца инвестиционных паев Фонда на Объект в Выдске из Единого государственного реестра недвижимости указывается общая сумма фактических площадей жилого и нежилого назначения, обозначенная как «площадь».

Участник уведомлен о том, что в Едином государственном реестре недвижимости указывается площадь Объекта без включения площади террас.

**1.5. Разрешение на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию** – документ, удостоверяющий завершение строительства Многофункционального комплекса в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Многофункционального комплекса градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

**1.6. Уполномоченный банк (эскроу-агент)** – Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО «Сбербанк»), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (генеральное лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 года № 1481), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 900 – для мобильных, 8 800 555 55 50 – для мобильных и городских, в иных статьях 4 настоящего Договора.

**1.7. Общие имущество** – помещения в Многофункциональном комплексе, не являющиеся частями квартир и/или нежилых и иных помещений в его составе, предназначенные для обслуживания более одного помещения в Многофункциональном комплексе, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Многофункциональном комплексе оборудование (технические подвалы); крыши, отражающие несущие и несущие конструкции жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многофункциональном комплексе за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен Многофункциональный комплекс, с элементами озеленения и благоустройства.

Границы и размер земельного участка, на котором расположен Многофункциональный комплекс, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

При этом под долей Участника (владельца инвестиционных паев) в Общем имуществе понимается доля в праве собственности на Общее имущество, которая будет неэквивалентно принадлежать владельцам инвестиционных паев Фонда, как собственникам Объекта долевого строительства, на праве общей долевой собственности, и которая рассчитана пропорционально площади Объекта долевого строительства.

**1.8. Соплинения** – заявления, обращения, уведомления, иные документы, направленные Сторонами Договора в адрес другой Стороны, в период с момента заключения настоящего Договора до момента исполнения обязательств по Договору.

**Статья 2. Предмет договора**

**2.1.** По Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц, с привлечением денежных средств Участника долевого строительства построить (создать) Многофункциональный комплекс и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса передать Объект долевого строительства, характеристики которого без отдален указаны в Приложении №1 к Договору, Участнику долевого строительства, а Участник обязуется уплатить Цену Договора и принять Объект в порядке и в сроки, определенные Договором.

Передача Объекта Застройщиком Участнику осуществляется по Акту приема-передачи не позднее «31 декабря 2027 года», при условии надлежащего исполнения Участником обязательств по Договору в полном объеме.

Обязательства Застройщика перед Участником по Договору считаются выполненными в полном объеме и прекращаются с момента оформления Акта приема-передачи Объекта.

Обязательства Участника перед Застройщиком считаются выполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и подписания Акта приема-передачи Объекта.

**Статья 3. Права и обязанности сторон**

**3.1. Застройщик обязуется:**

**3.1.1.** Обеспечить строительство (создание) Многофункционального комплекса, включая финансирование за счет собственных или привлеченных денежных средств, производство проектных, проектных, строительно-монтажных и иных работ, необходимых для строительства Многофункционального комплекса и обеспечения Многофункционального комплекса инженерными, транспортными сетями, объектами инфраструктуры, объектами благоустройства и озеленения, заключение договоров с генеральным подрядчиком и иными участниками строительства.

Застройщик имеет право привлекать для строительства Многофункционального комплекса любых третьих лиц по своему усмотрению.

**3.1.2.** Не заключать в период действия Договора каких-либо сделок, исполнение которых влечет возмещение у третьих лиц прав на Объект.

**3.1.3.** Передать Участнику Объект, характеристики и качество которого соответствуют условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

**3.1.4.** Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора при условии предоставления Участником всех необходимых для регистрации Договора документов.

**3.1.5.** Нессти расходы, связанные с регистрацией Договора, включая расходы на оплату соответствующих услуг специализированных организаций, связанных с электронной регистрацией Договора.

**3.1.6.** Застройщик несет иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и Законом № 214-ФЗ.

**3.2. Застройщик вправе:**

**3.2.1.** При уведомлении или отказе Участника от принятия Объекта в определенный в соответствии с п. 2.1 Договора срок для передачи, составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта Участнику.

**3.2.2.** Передать Объект Участнику долевого строительства дочерно.

**3.3. Участник обязуется:**

**3.3.1.** Выплатить Цену Договора в размере, сроки и порядке, установленных Договором.

**3.3.2.** До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с перепланировкой/перестройкой Объекта долевого строительства (в т. ч. возведение межквартирных перегородок, разводу всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивку проемов, шпатель, борозы и стены и перекрытия и т.д.).

**3.3.3.** Не вести самостоятельную деятельность с использованием коммерческого обозначения Застройщика и Многофункционального комплекса, а также принадлежащих Застройщику либо используемых им объектов интеллектуальной собственности.

**3.3.4.** После получения сообщения от Застройщика о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта к передаче явиться лично или через доверенное лицо, полномочия которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью.

**3.3.5.** Принять Объект в порядке и в сроки, установленные в соответствии со статьей 5 настоящего Договора, и подписать Акт приема-передачи.

**3.3.6.** С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и приобретает обязательства по оплате всех издержек по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта (в частности, платы за содержание помещений, оплаты коммунальных услуг, расходов по техническому обслуживанию и охране Объекта).

Участник несет риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению третьим лицам убытков, причиненных в результате ремонта или эксплуатации Объекта с момента подписания Акта приема-передачи, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

**3.3.7.** Самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в Общем имуществе Многофункционального комплекса (оплата содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплата коммунальных услуг, содержание придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством) с момента оформления Акта приема-передачи Объекта, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

**3.3.8.** Уведомить Застройщика об изменении почтового адреса, и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору.

**3.3.9.** Передать Застройщику все необходимые для государственной регистрации Договора документы в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав и кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе представить в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы.

**3.3.10.** Участник долевого строительства имеет иные права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

**Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов**

**4.1.** Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении № 1 к Договору, определена Сторонами в размере 56 870 850,00 (Пятьдесят шесть миллионов восемьсот семьдесят тысяч восемьсот пятьдесят рублей 00 копеек). НДС не облагается. Для целей взаиморасчета между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.5. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра фактической приведенной площади составляет 690 180,22 (Шестсот девяносто тысяч сто восемьдесят рублей 22 копейки), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

**4.2.** Участник обязуется внести денежные средства в счет оплаты Цены Договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк» (Эскроу-агент) по договору счета эскроу (далее – «Счет эскроу»), заключенному для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Участника (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) на следующие условия:

<b>4.2.1.</b>	<b>Эскроу-агент:</b>	Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО «Сбербанк»), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: <a href="mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru">Escrow_Sberbank@sberbank.ru</a> , номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских (далее по тексту - «Эскроу-агент»)
<b>Депонент:</b>		ООО «Тявифофф Капитал» Д.У. ЗИФФ недвижимости «Тявифофф Фонд Строищейся Недвижимости I»
<b>Бенефициар:</b>		Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандсоюзенство»
<b>4.2.2.</b>	<b>Депонируемая сумма:</b>	56 870 850,00 (Пятьдесят шесть миллионов восемьсот семьдесят тысяч восемьсот пятьдесят рублей 00 копеек)
<b>4.2.3.</b>	<b>Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:</b>	в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора.
<b>4.2.4.</b>	<b>Срок условного депонирования денежных средств:</b>	дата ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию, указанная в проектной декларации, увеличенная на 6 (шесть) месяца.
<b>4.2.5.</b>	<b>Основание перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:</b>	Разрешение на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса.
<b>4.2.6.</b>	<b>Срок перечисления депонированной суммы:</b>	Депонированная сумма перечисляется не позднее 10 (Десять) рабочих дней после предоставления Застройщиком документов, предусмотренных п. 4.2.5. Договора, на счет: 40702810538000263222, открыт в подразделении ПАО Сбербанк
<b>4.2.7.</b>		Бенефициар и/или Депонент предпочитают (адресуют оферту) Эскроу-агенту заключить Договор Счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счету эскроу физических лиц в ПАО «Сбербанк», открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанным ПАО «Сбербанк» и размещенным на официальном интернет-сайте ПАО «Сбербанк» по адресу: <a href="https://www.sberbank.ru/">https://www.sberbank.ru/</a> (далее – Правила).
<b>4.2.8.</b>	<b>Основания прекращения условного депонирования денежных средств:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– истечение срока условного депонирования;</li> <li>– перечисление депонированной суммы в полном объеме в соответствии с Договором Счета эскроу;</li> <li>– прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом № 214-ФЗ;</li> <li>– истинное и/или фиктивное, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.</li> </ul>

**4.3. Порядок оплаты Цены Договора:**

**4.3.1.** Внесение денежных средств Участником в счет уплаты Цены Договора на Счет эскроу осуществляется за счет собственных средств в размере 56 870 850,00 (Пятьдесят шесть миллионов восемьсот семьдесят тысяч восемьсот пятьдесят рублей 00 копеек) в течение 3 (Трёх) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

**3.2.3.** Осуществить Участнику содействие в осуществлении государственной регистрации права собственности владельца инвестиционных паев Фонда на Объект при условии заключения между Участником и Застройщиком соответствующего договора на создание услуг.

**3.2.4.** Вносить изменения в проектную документацию и/или в информацию о Застройщике, с одновременным внесением соответствующих изменений в проектную декларацию и опубликованием их в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.

**3.2.5.** Застройщик имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

**3.3. Участник обязуется:**

**3.3.1.** Выплатить Цену Договора в размере, сроки и порядке, установленных Договором.

**3.3.2.** До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с перепланировкой/перестройкой Объекта долевого строительства (в т. ч. возведение межквартирных перегородок, разводу всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивку проемов, шпатель, борозы и стены и перекрытия и т.д.).

**3.3.3.** Не вести самостоятельную деятельность с использованием коммерческого обозначения Застройщика и Многофункционального комплекса, а также принадлежащих Застройщику либо используемых им объектов интеллектуальной собственности.

**3.3.4.** После получения сообщения от Застройщика о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта к передаче явиться лично или через доверенное лицо, полномочия которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью.

**3.3.5.** Принять Объект в порядке и в сроки, установленные в соответствии со статьей 5 настоящего Договора, и подписать Акт приема-передачи.

**3.3.6.** С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и приобретает обязательства по оплате всех издержек по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта (в частности, платы за содержание помещений, оплаты коммунальных услуг, расходов по техническому обслуживанию и охране Объекта).

Участник несет риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению третьим лицам убытков, причиненных в результате ремонта или эксплуатации Объекта с момента подписания Акта приема-передачи, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

**3.3.7.** Самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в Общем имуществе Многофункционального комплекса (оплата содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплата коммунальных услуг, содержание придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством) с момента оформления Акта приема-передачи Объекта, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

**3.3.8.** Уведомить Застройщика об изменении почтового адреса, и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору.

**3.3.9.** Передать Застройщику все необходимые для государственной регистрации Договора документы в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав и кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе представить в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы.

**3.3.10.** Участник долевого строительства имеет иные права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.



4.3.2. Все затраты, связанные с перечислением денежных средств в установленном пунктами 4.2, 4.3. Договора порядке, в том числе оплате банковской комиссии (услуг банка), Участник несет самостоятельно.

4.3.3. Датой оплаты по Договору считается дата зачисления денежных средств на Счет эскроу, указанный в п. 4.2. Договора.

4.4. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на Счете эскроу, не начисляются.

4.5. Если в отношении упомоленного банка, в котором открыт Счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 17.07.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Многофункционального комплекса и государственной регистрации права собственности в отношении Объекта, Застройщик и Участник обязаны заключить договор Счета эскроу с другим упомоленным банком.

4.6. Если после ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию Фактическая приведенная площадь Объекта отличается от Проектной приведенной площади Объекта, Цена Договора, указанная в п. 4.1. Договора, подлежит перерасчету в следующем порядке:

4.6.1. В случае если Фактическая приведенная площадь Объекта превышает Проектную приведенную площадь Объекта, итоговая Цена Договора подлежит перерасчету и увеличению на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 кв.м Объекта, указанной в п. 4.1. Договора, на разницу между Фактической приведенной площадью Объекта и Проектной приведенной площадью Объекта.

После получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию на основании данных технического плана (технического паспорта, эскиза/плана) Застройщик направляет Участнику долового строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по настоящему Договору (в связи с увеличением площади Объекта). Участник в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения указанного уведомления от Застройщика (если больший срок не предусмотрен в уведомлении Застройщика) производит оплату соответствующей суммы по реквизитам, указанным Застройщиком в уведомлении. Оплата должна быть произведена Участником до подписания Акта приема-передачи.

4.6.2. В случае если Фактическая приведенная площадь Объекта оказалась меньше Проектной приведенной площади Объекта, итоговая Цена Договора подлежит перерасчету и уменьшению на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 кв.м Объекта, указанной в п. 4.1. Договора, на разницу между Проектной приведенной площадью Объекта и Фактической приведенной площадью Объекта.

После получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию на основании данных технического плана (технического паспорта, эскиза/плана) Застройщик направляет Участнику долового строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по настоящему Договору (в связи с уменьшением общей площади Объекта). Возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты получения от Участника долового строительства письменного заявления путем перечисления денежных средств по реквизитам, указанным Участником в соответствующем заявлении.

4.7. Экономия денежных средств (разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта) на дату передачи Объекта не возвращается Участнику и остается в распоряжении Застройщика. Если по окончании строительства (создания) Многофункционального комплекса у Застройщика образуется экономия, данная экономия является вознаграждением Застройщика.

В случае, если затраты на строительство (создание) Объекта превысят Цену Договора, данная разница не подлежит дополнительному перечислению Участником и не влечет изменение Цены Договора.

4.8. Стороны договорились, что несвоевременное исполнение Участником обязательств по проведению окончательного расчета в соответствии с п.4.6.1 Договора является уклонением Участника от приема Объекта.

Застройщик вправе, но не обязан, передать Участнику Объект до исполнения Участником обязательств по проведению окончательного расчета в соответствии с п.4.6.1 Договора. В указанном случае в Акте приема-передачи указывается информация о задолженности Участника перед Застройщиком. Участник уведомлен, что Объект будет находиться в залоге у Застройщика до момента исполнения Участником обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме.

В целях исполнения настоящего пункта Договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке сформировать и направить в орган регистрации прав необходимый комплект документов для внесения

соответствующей записи о залоге в отношении Объекта в Единый государственный реестр недвижимости.

4.9. Государственная регистрация права собственности владельцев инвестиционных паев Фонда на Объект производится Участником самостоятельно, если иное не будет предусмотрено отдельным соглашением Сторон, в связанных с эти затраты оплачиваются Участником дополнительно и не входят в стоимость Договора. В случае уклонения Участника от государственной регистрации права собственности, Застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности владельцев инвестиционных паев Фонда, а при наличии оснований, предусмотренных в п. 4.8. Договора – о simultaneous подачей в орган регистрации прав заявления о внесении соответствующей записи о залоге в отношении Объекта в Единый государственный реестр недвижимости.

4.10. Стороны согласовали, что в случае государственной регистрации Договора и дополнительных соглашений на бумажном носителе затраты по оплате государственной пошлины за регистрацию Договора и дополнительных соглашений и к нему несут Застройщик и Участник в размере, установленном законодательством Российской Федерации. В случае электронной регистрации Договора и дополнительных соглашений расходами по оплате государственной пошлины несут Застройщик.

4.11. Цена Договора не включает в себя государственную пошлину за исключением случаев электронной регистрации.

**Статья 5. Передача Объекта Участнику**

5.1. Застройщик обязан передать Объект Участнику по Акту приема-передачи (далее – «Акт приема-передачи») не ранее даты получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию и в срок не позднее даты, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора.

При передаче Объекта долового строительства Застройщик передает Участнику долового строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долового строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долового строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее – инструкция по эксплуатации Объекта долового строительства) (п.1.1, ч.1, ст. 7 Закона №214-ФЗ).

5.2. Обязательствами, прекращающими обязательство Застройщика перед Участником по передаче указанного в настоящем Договоре Объекта, являются:

- оформление Акта приема-передачи (в том числе одностороннего Акта приема-передачи), и /или
- иные обстоятельства, предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. В случае если строительство (создание) Многофункционального комплекса не может быть завершено в срок, указанный в пункте 2.1. настоящего Договора, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении условий Договора.

5.4. Застройщик в сроки, предусмотренные действующим законодательством, обязан направить Участнику сообщение (уведомление) о завершении строительства (создания) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче. В уведомлении Застройщик также предупреждает Участника о необходимости принятия Объекта и о последствиях неисполнения Участником.

5.5. Конкретный срок начала передачи Объекта Застройщик может указать в сообщении (уведомлении) о готовности Объекта к передаче, направляемому в соответствии с настоящим пунктом Договора.

5.6. Участник, получивший сообщение Застройщика о готовности Объекта к передаче, обязан присутствовать к его приемке в течение срока, указанного в уведомлении Застройщика.

5.7. Обязательство Застройщика по передаче Объекта в установленные настоящим Договором сроки является встречным обязательством Участника по оплате Цены Договора и (или) приеме Объекта в порядке, предусмотренном Договором, неисполнение которого влечет за собой соразмерное продление срока передачи, установленного пунктом 2.1. настоящего Договора.

5.8. Вне зависимости от наличия волеизъявления Участника, Застройщик вправе исполнить свои обязательства по передаче Объекта досрочно, в любой день по своему усмотрению, при условии полной оплаты Участником Цены Договора и получения Застройщиком Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию.

5.9. В случае если в Объекте имеются какие-либо дефекты, которые препятствуют использованию Объекта по назначению (далее – «Существенные Дефекты»), которые выявлены в процессе передачи Объекта Участнику, Стороны подписывают дефектную ведомость, в которой отражены перечень таких Существенных Дефектов, подлежащих устранению в разумный срок для их устранения. Участник вправе отказаться от приема Объекта и, соответственно, подписания Акта приема-передачи до

устранения таких Существенных Дефектов. При этом Участник не вправе требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Существенных Дефектов, а также устранить Существенные Дефекты самостоятельно.

5.10. Участник долового строительства не вправе отказываться от приема Объекта в связи с наличием дефектов, которые не препятствуют использованию Объекта долового строительства по назначению, в частности, дефектов внутренней отделки Объекта (далее – «Несущественные Дефекты»). Также дефекты подлежат указанию в дефектной ведомости, прилагаемой к Акту приема-передачи, и подлежат устранению в разумный срок для их устранения (или в срок, установленный действующим законодательством), при условии предоставления Участником доступа в Объект для устранения недостатков. При этом Участник не вправе отказываться от подписания Акта приема-передачи, а также требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Несущественных Дефектов, а также устранять Несущественные Дефекты самостоятельно.

5.11. В случае если Участник отказался от подписания Акта приема-передачи в связи с наличием Существенных Дефектов, то после их устранения процедура приема Объекта повторяется. Во всех остальных случаях (в том числе при наличии Несущественных Дефектов) процедура приема Объекта может не повторяться, а факт устранения дефектов может быть отражен в соответствующей дефектной ведомости.

5.12. Настоящим Стороны договорились, что не является нарушением срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора:

- а) подписание Акта приема-передачи позднее срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора, вызванное необходимостью выполнения работ по устранению каких-либо дефектов;
- б) подписание Акта приема-передачи позднее срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора, вызванное несвоевременным исполнением обязательств Участника по оплате Цены Договора, в том числе в соответствии с п.4.6. Договора.

5.13. Стороны согласовали, что мотивированным отказом Участника от подписания Акта приема-передачи и приема Объекта является:

- а) указание на наличие Несущественных Дефектов (пункт 5.10. Договора);
- б) расхождение Фактической приведенной площади Объекта (указанной в Акте приема-передачи) относительно Проектной приведенной площади (указанной в Приложении №1 к Договору) в пределах 5% (Пяти процентов) в большую или меньшую сторону;
- в) использование во внутренней отделке Объекта материалов и оборудования по выбору Застройщика без ухудшения качества отделки;
- г) неоднородности и естественности дефектов природных отделочных материалов во внутренней отделке;
- д) внесение Застройщиком изменений в проектную документацию в установленном законодательством порядке.

В указанных случаях Участник не вправе: отказываться от настоящего Договора; требовать возврата Цены Договора; отказываться от приема Объекта; требовать от Застройщика совершения действий по изменению Объекта; требовать соразмерного уменьшения Цены Договора; требовать компенсации расходов на изменение Объекта своими силами.

Стороны подтверждают, что вышеуказанные случаи не будут являться нарушением условия о качестве Объекта и не могут быть признаны Существенными Дефектами.

5.14. В случае уклонения или мотивированного отказа Участника Застройщик вправе составить и подписать в одностороннем порядке Акт приема-передачи, или иной документ о передаче Объекта Участнику. При этом под уклонением Участника от принятия Объекта понимается: не подписание в предусмотренный Договором срок Акта приема-передачи Объекта при отсутствии Существенных Дефектов. Ссылка Участника на обстоятельство, перечисленные в пункте 5.13. Договора, не может считаться мотивированным отказом от подписания Акта приема-передачи.

Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта составляется в том случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения (уведомления) о завершении (создании) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче, либо если участником почтовой связи письмом возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием Участника по адресу, указанному Участником.

В случае составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, установленном действующим законодательством РФ и Договором, датой передачи Объекта Участнику является дата составления Застройщиком такого одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, составленный

Застройщиком, направляется Участнику почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под подпись.

5.15. При уклонении или отказе Участника от принятия Объекта досрочно, Застройщик вправе в срок, предусмотренный действующим законодательством, составить односторонний акт.

Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта составляется в том случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения (уведомления) о завершении (создании) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче, либо если участником почтовой связи письмом возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием по адресу, указанному Участником.

В случае составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, установленном действующим законодательством РФ и Договором, датой передачи Объекта Участнику является дата составления Застройщиком такого одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, составленный Застройщиком, направляется Участнику почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под подпись.

5.16. С момента подписания Акта приема-передачи к Участнику переходит риск случайной гибели или повреждения Объекта, а также возникает обязанность по несению расходов на эксплуатацию Объекта и соответствующей доли в общем имуществе (включая оплату содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплату коммунальных услуг, содержание прилегающей территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством).

5.17. Указанным изменением и составлением в тех, что после оформления Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию в установленном градостроительным законодательством порядке, и до момента выбора управляющей организации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, Многофункциональный комплекс будет эксплуатироваться выбранной Застройщиком организацией, с которой Участник обязуется подписать соответствующий договор при подписании Акта приема-передачи, либо в иной срок, указанный в уведомлении Застройщика.

**Статья 6. Качество Объекта. Гарантии качества**

6.1. Качество Объекта, который будет передан Застройщиком Участнику по Договору, должно соответствовать Договору, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долового строительства.

6.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику по Акту приема-передачи несет Застройщик.

6.4. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если недостатки (дефекты) Объекта обнаружены в течение гарантийного срока.

6.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушениями требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Объекта являются следствием нарушения предусмотренных предоставленной Участнику инструкцией по эксплуатации Объекта долового строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**Статья 7. Общие условия**

7.1. Стороны согласовали, что Участником долового строительства допускается уступка права требования по Договору только при условии получения письменного согласия Застройщика на совершение Участником долового строительства такой уступки.



Уступка права требования по Договору подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную кадастровую учет и государственную регистрацию прав, в порядке, предусмотренном Законом №218-ФЗ. Расходы по государственной регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору Стороны несут в размере и порядке согласно действующему законодательству Российской Федерации.

Один оригинальный экземпляр договора (соглашения) уступки права требования должен быть передан Застройщику Участником или третьим лицом, которому совершена уступка права требования по Договору (новый участник), в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору. Вся ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства.

7.2. Участник подтверждает, что уведомлен о том, что в период действия Договора может быть проведено образование земельных участков из Земельного участка (в том числе раздел, объединение, перераспределение, выдел), на котором по Договору осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Участник согласен:

- на образование земельных участков (в том числе раздел, объединение, перераспределение, выдел) из Земельного участка, в целях образования из него земельного участка непосредственно под Многофункциональным комплексом и прилегающей к Многофункциональному комплексу территории, необходимой для его использования, а также земельных участков под иные Объекты (при необходимости), с последующим оформлением права собственности/аренды Застройщика на вновь сформированный земельный участок под Многофункциональным комплексом, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, совершение Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с изменением характеристики Земельного участка (в том числе с разделом, объединением, перераспределением, выделом) в вышеуказанных целях;
- на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, в том числе кредитным организациям Земельного участка, и строящихся (создаваемых) на нем Многофункционального комплекса и (или) иных объектов недвижимости;
- на установление сервитута и заключение Застройщиком соглашения об установлении сервитута.

7.3. Стороны определяют следующий порядок обмена Сообщениями:

7.3.1. Сообщения направляются путем отправки сканированной копии документа, добровольно подписанного уполномоченным лицом соответствующей Стороны, по электронной почте по следующим адресам:

- Адрес электронной почты Застройщика: ooo.gransouzinvest@gmail.com.
- Адрес электронной почты Участника: g.muchiprov@tinikoff.ru.

7.3.2. Сообщения, направленные по адресам электронной почты, указанным в п. 7.3.1. Договора, считаются полученными в день направления. Сообщение также считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, адресат не ознакомился с ним.

7.3.3. Сообщения, направленные Стороной по надлежащему адресу, но в иного адреса электронной почты, не указанного в п. 7.3.1. настоящего Договора, не считаются доставленными другой Стороной. Сообщения, направленные без приложения сканированной копии документа, содержащего Сообщение и подписанного уполномоченным лицом Стороны, также не считаются доставленными другой Стороной.

7.3.4. Порядок обмена Сообщениями, указанный в настоящем п. 7.3. Договора, не распространяется на:

- Досудебные претензии и ответы на них;
- Судебные документы: уведомления, повестки, сообщения о назначении судебных и досудебных экспертиз.

7.4. Обмен Сообщениями, указанным в п. 7.3.4. настоящего Договора, осуществляется путем направления заказных писем с уведомлением и описью вложений Почтой России, либо курьером (парочно). Указанные Сообщения должны быть исполнены в письменном виде, подписаны уполномоченным представителем Стороны-отправителя, при этом уведомление будет считаться полученным:

7.4.1. при доставке курьером (парочно) Стороной-отправителя - в день приема уведомления Стороной-получателем у курьера с отметкой Стороны-получателя о получении;

7.4.2. при доставке заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения - в день вручения почтовым отделением Стороной-отправителя, принявшему указанное отправление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы

отказа от принятия такого отправления адресатом, либо в день удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо в день возврата письма отправителю в связи с истечением срока хранения. Указанные в настоящем пункте уведомления должны направляться Сторонами по адресам, указанным в статье 12 настоящего Договора.

**Статья 8. Основания и порядок досрочного расторжения Договора**

8.1. Досрочное расторжение Договора возможно в следующих случаях:

8.1.1. По взаимному согласию Сторон.

8.1.2. По решению суда.

8.1.3. В связи с односторонним внесудебным отказом Застройщика от исполнения Договора в порядке и по основаниям, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

8.1.4. В связи с односторонним внесудебным отказом Участника от исполнения Договора в порядке и по основаниям, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

В случае досрочного расторжения Договора денежные средства со Счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления Эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства, открытый в ПАО Сбербанк. Договор Счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства.

8.2. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора по внесудебным порядкам.

8.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств по Договору в случае, если Участником не будут подписаны индивидуальные условия договора счета эскроу и/или не будет открыт счет эскроу у Эскроу-агента. В таком случае обязательства по Договору прекращаются со дня направления Застройщиком Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения обязательств по Договору в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 9 Закона №214-ФЗ.

**Статья 9. Ответственность Сторон**

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени).

9.2. В случае просрочки оплаты Цены Договора или ее части Участник удерживает Застройщику неустойку (пени), предусмотренную п. 6 ст. 5 Закона №214-ФЗ, в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном Законом №214-ФЗ.

9.4. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 3.3.2 Договора последний несет все затраты по приведению Объекта долевого строительства в проектный вид (оплачивает стоимость восстановительных работ), а также Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере двадцати процентов от итоговой Цены Договора.

В случае проведения восстановительных работ Застройщиком, согласия Участника на их проведение не требуется.

9.5. Наступление обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных бедствий, землетрясений, извержений и иных событий такого рода, акты государственных и местных органов власти, непосредственно влияющих на исполнение Договора, освобождает Стороны от ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств по Договору.

К таким обстоятельствам не относятся нарушения обязательств со стороны контрагента движимых, отсутствующие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

9.6. Сторона, не исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств.

9.7. Материальные санкции (требование об уплате или возмещении (взыскании) убытков, штрафов, пеней, неустоек, процентов) в случае ненадлежащего исполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору предъявляются к Обществу с ограниченной ответственностью «Тинькофф

Капитала, оплачиваются Обществом с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» за счет собственных средств, и не могут оплачиваться за счет имущества Фонда.

**Статья 10. Персональные данные Участника долевого строительства**

10.1. Персональные данные Участника (предоставленные Участником Застройщику в рамках Договора) хранятся в соответствии с законодательством о защите информации на условиях конфиденциальности. Подписавшим Договор Участником дан добровольное и осознанное согласие Застройщику, управляющей организации, осуществляющей управление Многофункциональным комплексом, на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, место жительства, дата и год рождения, место рождения, гражданство, пол, сведения о семейном положении, СНИЛС, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора, а именно, заключения, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, осуществления сдачи-приемки Объекта долевого строительства (в том числе с использованием электронных средств и ресурсов), надлежащего управления и эксплуатации Многофункционального комплекса, а также для осуществления спм-раскачки, звонком по телефону и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора, включая согласие на направление Участнику на указанную в Договоре электронную почту, посредством уведомлений через веб-браузер, посредством уведомления в мобильном приложении, разработанном Застройщиком, на получение спм-раскачки, уведомлений по электронной почте, звонком по телефону от Застройщика. Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ, трансфертную передачу), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Многофункционального комплекса, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обслуживание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Участник согласен с возможной передачей указанных персональных данных (в том числе поручением Застройщиком обработку персональных данных) любым третьим лицам (банки, страховым организациям, нотариусам, регистрационным, контролирующим и надзорным органам, управляющим организациям, осуществляющим управление Многофункциональным комплексом, организациям производящим заселение/расселение, обслуживание Объекта, организации, предоставляющим Участнику возможность использования ресурсов, обеспечивающих упорядочение и упрощение процесса исполнения Договора, в частности, но не ограничиваясь, сайта заселения и иных подобных ресурсов), в процессе использования которых Участник указывает свои персональные данные, согласие на обработку которых представил в соответствии с настоящим пунктом Договора, организацией, осуществляющим любое иное взаимодействие с Участником на основании соответствующих договоров, заключенных с Застройщиком и т.д.), действующим на основе правоотношений, связанных с сотрудничеством в рамках настоящего Договора, договора управления Многофункциональным комплексом, передачей, последующей эксплуатацией и обслуживанием Объекта долевого строительства.

10.2. Указанные в настоящем пункте согласия даются на срок действия Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**Статья 11. Заключительные положения**

11.1. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, решаются с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий - в течение 1 (одного) месяца с момента получения. Рассмотрение споров, связанных с Договором, производится в установленном законом порядке в суде по месту нахождения Объекта.

11.2. При разрешении споров Стороны руководствуются Договором, а в случаях, не урегулированных Договором, действующим законодательством Российской Федерации.

11.3. Недействительность (ничтожность) отдельных положений Договора не влечет недействительности (ничтожности) всего Договора в целом.

11.4. Договор подписывается представителями Застройщика и Участника, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

С момента вступления Договора в силу все предыдущие соглашения и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

11.5. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон. В органе регистрации прав хранится электронная копия настоящего Договора.

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

11.7. Любые изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в форме дополнительных соглашений, подписанных уполномоченными лицами и подлежат государственной регистрации.

11.8. Приложения:

11.8.1. Приложение № 1 - План Объекта долевого строительства.

11.8.2. Приложение № 2 - Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику.

**Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон**

<b>Застройщик:</b> <b>ООО «СЗ Грандсозинвест»</b>	<b>Участник долевого строительства:</b> <b>ООО «СЗ Грандсозинвест» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Тинькофф Фонд»</b>
Место нахождения: г. Москва.	Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018.
Адрес: 119270, г. Москва, инт.тер. м.унифициальной окру: Хаманник, Лужнецкая наб., д. 24, стр. 4, телемеханический этаж, ком. 77	Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018.
Почтовый адрес: 119270, г. Москва, наб. Лужнецкая, д. 2, стр. 81	ИИН 7743304530, ОГРН 1197746380138
ИНН 7704802677, ОГРН 1127746164204,	КПП 774301001, ОКПО 09109910
КПП 7704802677, ОГРН 1127746164204,	Расчетный счет №40702810538000263222, открыт в подразделении ПАО Сбербанк
ИНН 7704802677, ОГРН 1127746164204,	КПП 774301001
ИНН 7704802677, ОГРН 1127746164204,	р/с 407018102000000001964
ИНН 7704802677, ОГРН 1127746164204,	в АО «Райффайенбанк, г. Москва
ИНН 7704802677, ОГРН 1127746164204,	к/с 30101810200000000790
ИНН 7704802677, ОГРН 1127746164204,	БИК 044525700

**Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета:**  
akkreditiv@abs-premium.ru

**Адрес электронной почты для обмена сообщениями:**  
ooo.gransouzinvest@gmail.com.

**Адрес электронной почты:**  
g.muchiprov@tinikoff.ru  
тел.: +7 (499) 704-06-13

Подпись Сторон:

от Застройщика  
Представитель по Доверенности:  /Штрейс А.М./

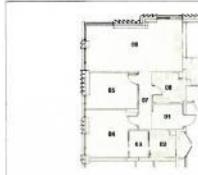
Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности:  /Михайлов С.А./



Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № LC/ML/023 от «26» января 2023 года

Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № LC/ML/023 от «26» января 2023 года

План Объекта долевого строительства



Элемент	Внутренний номер	Материал отделки	Материал отделки	Площадь, кв. м
1	Кухня	Керамическая плитка	Керамическая плитка	4,3
	Спальня	Линолеум	Линолеум	4,3
	Спальня	Линолеум	Линолеум	5,8
	Спальня	Линолеум	Линолеум	11,8
	Спальня	Линолеум	Линолеум	10,0
	Ванная комната	Керамическая плитка	Керамическая плитка	5,0
	Коридор	Линолеум	Линолеум	1,3
	Санузел	Керамическая плитка	Керамическая плитка	0,3
	Место			0,4

Подпись Стороны:  / Штрейе А.М./

от Застройщика  
Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности:  / Михайлов С.А./

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику в соответствии с перечнем систем инженерного обеспечения и строительных работ (без выполнения чистовой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартире):

- **Окна.** Установка окон/дверей со стеклопакетами, оконные откосы выровнены и оштукатурены;
- **Двери.** Установка входной двери в общем объеме проекта, дверные откосы выровнены и оштукатурены (без межкомнатных, кухонных и иных дверей);
- **Перегородки.** Межквартирные стены, межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах возведены, выровнены, готовы под чистовую отделку;
- **Полы.** Полы готовы к укладке финишного покрытия. Выполнен выравнивающий слой, гидроизоляция мокрых помещений;
- **Потолки.** Потолки выполнены из ГКЛ, выровнены, подготовлены под покраску;
- **Отопление.** Установлены внутрипольные конвекторы без установки декоративных решеток;
- **Водоснабжение.** Выполнена разводка горячего и холодного водоснабжения без установки оконных устройств;
- **Канализация.** Монтаж стоек системы канализации в соответствии с проектом с горизонтальной разводкой, без установки оконных приборов и вставлений;
- **Электрообеспечение.** Установка внутриквартирного электрощита, выполнена разводка электросетей, система готова к установке оконечных устройств;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Выполнение системы приточной и вытяжной вентиляции в заподлицоном пространстве предусматривается разводка воздуховодов и трубопроводов кондиционирования и отвода конденсата, размещение внутренних блоков кондиционирования. Устройство решеток вентиляции и кондиционирования предусматривается Собственником Объекта долевого строительства;
- **Слаботочные системы.** Выполнен монтаж слаботочных сетей с установкой слаботочного щита для подключения квартиры к услугам доступа к сети Интернет, Телевидению и Домофонии.

Подпись Стороны:  / Штрейе А.М./

от Застройщика  
Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности:  / Михайлов С.А./

МФЦ района Басманный  
105082, г. Москва, проезд Шинниковский, д. 13, стр. 3  
Создан в электронном формате документа  
Ф.И.О.  Подпись:   
Дата: 



  
Договор  
участия в долевом строительстве № LC/ML/065

город Москва «26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГрандСозидатель» (ООО «СЗ ГрандСозидатель»), место нахождения: 119270, г. Москва, ин. тер., муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице **Штрейе Анны Михайловны**, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-и/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал ДУ, закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строительной Недвижимости И» (место нахождения 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корт. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 1197746380138, ИНН 7743304530, приняла доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительная Недвижимости И» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице **Михайлова Сергея Александровича**, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хватуриным Георгием Самвеловичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бондаревой Ирины Анатольевны, зарегистрировано в реестре за № 77/720-и/77-2022-4-399, с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, именуемое на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:005019:3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Детское, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Десятое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9), площадь: 83 912 +/- 103 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и привлекающие денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г., «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса подтверждают следующие документы:

1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020487-2022 от «26» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

1.1.1.2. Проектная декларация, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://iam.dom.ru>, а также на официальном сайте застройщика: <https://grandsouzinvest.info/>.



1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, передающее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получившее в будущем права собственности владельцами инвестиционных паев Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном комплексе.

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общедоступно-жилого назначения, состоящий из жилых зданий, офисных зданий, подземной автостоянки и объектов инфраструктуры, с подземной автостоянкой и объектами инфраструктуры, общей площадью 324241,6 кв.м, возводимый Застройщиком на Земельном участке по строительному адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., кв. 24.

Многосекционный дом – Корпус № 6. Трехсекционное жилое здание переменной этажности, со строго-проектными помещениями общественного назначения, входящее в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 21285,6 кв.м.  
Материал наружных стен и каркаса объекта – С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных измененных материалов (коричневый, керамические камни, блоки и др.)

Материал внутренних перегородок – Монолитные железобетонные.  
Класс энергоэффективности – А.  
Сейсмостойкость – менее 5 баллов.  
Этажность – 4-16-17-18 этажей + 2 подземных этажа.

1.4. Объект долевого строительства. Объект – жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса.

Основные характеристики Объекта долевого строительства:  
Корпус: 6  
Этаж: 3  
Проектный номер: К2.065  
Общая площадь: 80,30 кв.м.  
Жилая площадь: 37,40 кв.м.  
Количество комнат: 2  
Терраса – 0,00 кв.м.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схеме, чертеже) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местонахождение Объекта долевого строительства на этаже в строящемся Многофункциональном комплексе, определенные в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная приведенная площадь»).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (с применением понижающего коэффициента)) определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и получении Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с объемами, проведенными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющей кадастровые работы. Объемы фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводятся до отъезда и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проект Многофункционального комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства и не считать их нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Застройщик информирует Участника до передачи Объекта.

Участник уведомлен и согласен с тем, что фактическая приведенная площадь Объекта на момент передачи его Участнику может отличаться от Проектной приведенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, является изменение фактической приведенной площади по сравнению с Проектной приведенной площадью Объекта долевого строительства в любую сторону, но не более чем на 5 (Пять) процентов.

Участнику долевого строительства известно, что в соответствии с порядком государственной регистрации права собственности на Объект недвижимого имущества, установленным законодательством Российской Федерации, при государственной регистрации права собственности владельцами инвестиционных паев Фонда на Объект в Едином государственном реестре недвижимости указывается общая сумма фактических площадей жилого и вспомогательного назначения, обозначаемая как «площадь».

Участник уведомлен о том, что в Едином государственном реестре недвижимости указывается площадь Объекта без включения площади террас.

1.5. Разрешение на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию – документ, удостоверяющий завершение строительства Многофункционального комплекса в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Многофункционального комплекса градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.6. Уполномоченный банк (эскроу-агент) – Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО «Сбербанк»), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 года № 1481), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escoo@Sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 800 555 55 50 – для мобильных и городских, в целях статьи 4 настоящего Договора.

1.7. Общее имущество – помещения в Многофункциональном комплексе, не являющиеся частями квартир и/или жилых помещений в его составе, предназначенные для обслуживания более одного помещения в Многофункциональном комплексе, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Многофункциональном комплексе оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многофункциональном комплексе за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен Многофункциональный комплекс, с элементами озеленения и благоустройства.

Границы и размер земельного участка, на котором расположен Многофункциональный комплекс, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

При этом под долей Участника (владельца инвестиционных паев) в Общем имуществе понимается доля в праве собственности на Общее имущество, которая будет неотделимо принадлежать владельцам инвестиционных паев Фонда, как собственникам Объекта долевого строительства, на праве общей долевой собственности, и которая рассчитана пропорционально площади Объекта долевого строительства.

1.8. Сообщения – заявления, обращения, уведомления, иные документы, направляемые Стороной Договора в адрес другой Стороны, в период с момента заключения настоящего Договора до момента исполнения обязательств по Договору.

**Статья 2. Предмет договора**

2.1. По Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц, с привлечением денежных средств Участника долевого строительства построить (создать) Многофункциональный комплекс и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса передать Объект долевого строительства, характеристики которого без отделки указаны в Приложении №1 к Договору, Участнику долевого строительства, а Участник обязуется уплатить Цену Договора и принять Объект в порядке и в сроки, определенные Договором.

Нередом Объект Застройщиком Участнику осуществляется по Акту приема-передачи не позднее «31 декабря 2027 года», при условии надлежащего исполнения Участником обязательств по Договору в полном объеме.

Обязательства Застройщика перед Участником по Договору считаются выполненными в полном объеме и прекращаются с момента оформления Акта приема-передачи Объекта.

Обязательства Участника перед Застройщиком считаются выполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и подписания Акта приема-передачи Объекта.

2.2. Объект, указанный в Приложении №1 к Договору, подлежит передаче Застройщиком Участнику в степени готовности, определенной Приложением №2 к Договору.

2.3. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Многофункционального комплекса и не влекут существенных нарушений требований к качеству, производимых Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Многофункциональном комплексе и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

2.4. Участник гарантирует Застройщику, что он:  
2.4.1. Не имеет каких-либо обстоятельств, препятствующих надлежащему исполнению Договора;  
2.5. Участник подтверждает, что:

2.5.1. До подписания Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию, включая, но не ограничиваясь:  
- о наименовании, адресе нахождения и режиме работы Застройщика;  
- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;

- о правовых основаниях, сроках и условиях строительства Многофункционального комплекса;  
- о возникновении имущественных прав на Объект долевого строительства в соответствии с Договором;

- о моменте возникновения права собственности владельцами инвестиционных паев Фонда на Объект долевого строительства.

2.6. Договор подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее по тексту – «Закон №218-ФЗ») и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.7. Право собственности владельцев инвестиционных паев Фонда на Объект подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Законом № 218-ФЗ.

2.8. Все положения настоящего Договора Участнику разъяснены и поняты ему полностью.

2.9. Стороны гарантируют друг другу конфиденциальность сведений, указанных в настоящем Договоре.

**Статья 3. Права и обязанности сторон**

3.1. Застройщик обязуется:  
3.1.1. Обеспечить строительство (создание) Многофункционального комплекса, включая финансирование за счет собственных или привлеченных денежных средств, производство предпроектных, проектных, строительного-монтажных и иных работ, необходимых для строительства Многофункционального комплекса и обеспечения Многофункционального комплекса инженерными, транспортными сетями, объектами инфраструктуры, объектами благоустройства и озеленения, заключение договоров с генеральными подрядчиками и иными участниками строительства.

Застройщик имеет право привлекать для строительства Многофункционального комплекса любых третьих лиц по своему усмотрению.

3.1.2. Не заключать в период действия Договора каких-либо сделок, исполнение которых влечет возникновение у третьих лиц прав на Объект.

3.1.3. Передать Участнику Объект, характеристики и качество которого соответствуют условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

3.1.4. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора при условии предоставления Участником всех необходимых для регистрации Договора документов.

3.1.5. Нести расходы, связанные с регистрацией Договора, включая расходы на оплату соответствующих услуг специализированных организаций, связанных с электронной регистрацией Договора.

3.1.6. Застройщик несет иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и Законом № 214-ФЗ.

3.2. Застройщик вправе:  
3.2.1. При укрупнении или отказе Участника от принятия Объекта в определенной в соответствии с п. 2.1 Договора срок для передачи, составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта Участнику.

3.2.2. Передать Объект Участнику долевого строительства досрочно.

3.2.3. Оказывать Участнику содействие в осуществлении государственной регистрации права собственности владельцами инвестиционных паев Фонда на Объект при условии заключения между Участником и Застройщиком соответствующего договора на оказание услуг.

3.2.4. Вносить изменения в проектную документацию и/или в информацию о Застройщике, с одновременным внесением соответствующих изменений в проектную декларацию и опубликованием их в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.

3.2.5. Застройщик имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

3.3. Участник обязуется:  
3.3.1. Выплатить Цену Договора в размере, сроки и порядке, установленных Договором.  
3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с перепланировкой/перустройством Объекта долевого строительства (в т. ч. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрика, пробивку проемов, ниш, бороз в стенах и перекрытиях и т.д.).

3.3.3. Не вести рекламную деятельность с использованием коммерческого обозначения Застройщика и Многофункционального комплекса, а также принадлежащих Застройщику либо используемых им объектов интеллектуальной собственности.

3.3.4. После получения сообщения от Застройщика о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта к передаче вступить лично или через доверенное лицо, полномочия которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью.

3.3.5. Принять Объект в порядке и сроки, установленные со статьей 5 настоящего Договора, и подписать Акт приема-передачи.

3.3.6. С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и приобретает обязательства по оплате всех издержек по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта (в частности, платы за содержание помещений, оплаты коммунальных услуг, расходов на техническое обслуживание и охрану Объекта).

Участник несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению третьим лицам убытков, причиненных в результате ремонта или эксплуатации Объекта с момента подписания Акта приема-передачи, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

3.3.7. Самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в Общем имуществе Многофункционального комплекса (оплата содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплата коммунальных услуг, содержание придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством) с момента оформления Акта приема-передачи Объекта, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

3.3.8. Уведомить Застройщика об изменении почтового адреса, и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору.

3.3.9. Передать Застройщику все необходимые для государственной регистрации Договора документы в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственную кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе представить в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы.

3.3.10. Участник долевого строительства имеет иные права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

**Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов**

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере **51 570 600,00** (Пятьдесят один миллион пятьсот семьдесят тысяч шестьсот рублей 00 копеек), НДС не облагается. Для целей взаиморасчета между Сторонами в порядке установления, предусмотренного настоящим Договором, стоимость одного квадратного метра фактической приведенной площади составляет **642 224,16** (Шестьсот сорок две тысячи двести двадцать четыре рубля 16 копеек), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

4.2. Участник обязуется внести денежные средства в счет оплаты Цены Договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк» (Эскроу-агент) по договору счета эскроу (далее – «Счет эскроу»), заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Участника (Деловая) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) на следующие условия:



4.2.1.	Эскроу-агент:	Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва, адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: <a href="mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru">Escrow_Sberbank@sberbank.ru</a> , номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских (далее по тексту – «Эскроу-агент»);
	Депонент:	ООО «Тинькофф Капитал» ДУ, ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительной Недвижимости I»;
	Бенефициар:	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандосозинвест»;
4.2.2.	Депонируемая сумма:	51 570 600,00 (Пятьдесят один миллион пятьсот семьдесят тысяч шестьсот рублей 00 копеек)
4.2.3.	Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:	в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора.
4.2.4.	Срок условного депонирования денежных средств:	дата ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию, указанная в проектной декларации, увеличенная на 6 (шесть) месяцев.
4.2.5.	Основание перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:	Разрешение на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса.
4.2.6.	Срок перечисления депонируемой суммы:	Депонированная сумма перечисляется не позднее 10 (Десять) рабочих дней после представления Застройщиком документов, предусмотренных п. 4.2.5. Договора, на счет: 40702810538000263222, открыт в подразделении ПАО Сбербанк;
4.2.7.	Бенефициар и/или Депонент предлагает (адресует оферту) Эскроу-агенту заключить Договор Счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в ПАО Сбербанк, открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанным ПАО Сбербанк и размещенным на официальном интернет-сайте ПАО Сбербанк по адресу: <a href="https://www.sberbank.ru">https://www.sberbank.ru</a> (далее – Правила);	
4.2.8.	Основания прекращения условного депонирования денежных средств:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- истечение срока условного депонирования;</li> <li>- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором Счета эскроу;</li> <li>- прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом № 214-ФЗ;</li> <li>- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.</li> </ul>

**4.3. Порядок оплаты Цены Договора:**

4.3.1. Внесение денежных средств Участником в счет уплаты Цены Договора на Счет эскроу осуществляется за счет собственных средств в размере 51 570 600,00 (Пятьдесят один миллион пятьсот семьдесят тысяч шестьсот рублей 00 копеек) в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

соответствующей записи о залоге в отношении Объекта в Единый государственный реестр недвижимости.

4.9. Государственная регистрация права собственности владельца инвестиционных паев Фонда на Объект производится Участником самостоятельно, если иное не будет предусмотрено отдельным соглашением Сторон, а связанные с этим затраты оплачиваются Участником дополнительно и не входят в стоимость Договора. В случае уклонения Участника от государственной регистрации права собственности, Застройщик имеет право на подачу в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности владельца инвестиционных паев Фонда, а при наличии оснований, предусмотренных в п. 4.8. Договора – с односторонней подачей в орган регистрации прав заявления о внесении соответствующей записи о залоге в отношении Объекта в Единый государственный реестр недвижимости.

4.10. Стороны согласовали, что в случае государственной регистрации Договора и дополнительных соглашений на бумажном носителе затраты по оплате государственной пошлины за регистрацию Договора и дополнительных соглашений к нему несет Участник и Участник в размере, установленном законодательством Российской Федерации. В случае электронной регистрации Договора и дополнительных соглашений расходы по оплате государственной пошлины несет Застройщик.

4.11. Цена Договора не включает в себя государственную пошлину, за исключением случаев электронной регистрации.

**Статья 5. Передача Объекта Участнику**

5.1. Застройщик обязуется передать Объект Участнику по Акту приема-передачи (далее – «Акт приема-передачи») не ранее даты получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию, и в срок не позднее даты, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора.

При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее – инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства) (п.1.1, ч.1, ст. 7 Закона №214-ФЗ).

5.2. Обстоятельства, прекращающими обязательство Застройщика перед Участником по передаче указанного в настоящем Договоре Объекта, являются:

- оформление Акта приема-передачи (в том числе одностороннего Акта приема-передачи), и / или
- иные обстоятельства, предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. В случае если строительство (создание) Многофункционального комплекса не может быть завершено в срок, указанный в пункте 2.1. настоящего Договора, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении условий Договора.

5.4. Застройщик в сроки, предусмотренные действующим законодательством, обязан направить Участнику сообщение (уведомление) о завершении строительства (создания) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче. В уведомлении Застройщик также предупреждает Участника о необходимости принятия действий в о последствиих бездействия Участника.

5.5. Конкретный срок начала передачи Объекта Застройщик может указать в сообщении (уведомлении) о готовности Объекта к передаче, направляемом в соответствии с настоящим пунктом Договора.

5.6. Участник, получивший сообщение Застройщика о готовности Объекта к передаче, обязан присутствовать к его передаче в течение срока, указанного в уведомлении Застройщика.

5.7. Обязательство Застройщика по передаче Объекта в установленные настоящим Договором сроки является встречным по отношению к обязательству Участника по уплате Цены Договора и (или) приеме Объекта в порядке, предусмотренном Договором, неисполнение которого влечет за собой соразмерное продление срока передачи, установленного пунктом 2.1. настоящего Договора.

5.8. Вне зависимости от наличия волеизъявления Участника, Застройщик вправе исполнить свои обязательства по передаче Объекта досрочно, в любой день по своему усмотрению, при условии полной оплаты Участником Цены Договора и получения Застройщиком Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию.

5.9. В случае если в Объекте имеются какие-либо дефекты, которые препятствуют использованию Объекта по назначению (далее – «Существенные Дефекты»), которые выявлены в процессе передачи Объекта Участнику, Стороны подписывают дефектную ведомость, в которой отражены перечень таких Существенных Дефектов, подлежащих устранению в разумный срок для их устранения. Участник вправе отказаться от приема Объекта и, соответственно, подписания Акта приема-передачи до

4.3.2. Все затраты, связанные с перечислением денежных средств в установленном пунктами 4.2., 4.3. Договора порядке, в том числе оплату банковской комиссии (услуг банка), Участник несет самостоятельно.

4.3.3. Датой оплаты по Договору считается дата зачисления денежных средств на Счет эскроу, указанный в п. 4.2. Договора.

4.4. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на Счете эскроу, не начисляются.

4.5. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт Счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Многофункционального комплекса и государственной регистрации права собственности в отношении Объекта, Застройщик и Участник обязаны заключить договор Счета эскроу с другим уполномоченным банком.

4.6. Если после ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию Фактическая приведенная площадь Объекта отличается от Проектной приведенной площади Объекта, Цена Договора, указанная в п. 4.1. Договора, подлежит перерасчету в следующем порядке:

4.6.1. В случае если Фактическая приведенная площадь Объекта превосходит Проектную приведенную площадь Объекта, итоговая Цена Договора подлежит перерасчету и увеличению на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 кв.м Объекта, указанной в п. 4.1. Договора, на разницу между Фактической приведенной площадью Объекта и Проектной приведенной площадью Объекта.

После получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию на основании данных технического плана (технического паспорта, экспликация) Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по настоящему Договору (в связи с увеличением площади Объекта). Участник в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения указанного уведомления от Застройщика (если больший срок не предусмотрен в уведомлении Застройщика) производит оплату соответствующей суммы по реквизитам, указанным Застройщиком в уведомлении. Оплата должна быть произведена Участником до подписания Акта приема-передачи.

4.6.2. В случае если Фактическая приведенная площадь Объекта окажется меньше Проектной приведенной площади Объекта, итоговая Цена Договора подлежит перерасчету и уменьшению на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 кв.м Объекта, указанной в п. 4.1. Договора, на разницу между Проектной приведенной площадью Объекта и Фактической приведенной площадью Объекта.

После получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию на основании данных технического плана (технического паспорта, экспликация) Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по настоящему Договору (в связи с уменьшением общей площади Объекта). Возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты получения от Участника долевого строительства письменного заявления путем перечисления денежных средств по реквизитам, указанным Застройщиком в соответствующем уведомлении.

4.7. Экономия денежных средств (разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта) на дату передачи Объекта не возвращается Участнику и остается в распоряжении Застройщика. Если по окончании строительства (создания) Многофункционального комплекса у Застройщика образуется экономия, данная экономия является вознаграждением Застройщика.

В случае, если затраты на строительство (создание) Объекта превысят Цену Договора, данная разница не подлежит дополнительному перечислению Участником и не влечет изменения Цены Договора.

4.8. Стороны договорились, что несвоевременное исполнение Участником обязательств по проведению окончательного расчета в соответствии с п.4.6.1 Договора является уклонением Участника от приема Объекта.

Застройщик вправе, но не обязан, передать Участнику Объект до исполнения Участником обязательств по проведению окончательного расчета в соответствии с п.4.6.1 Договора. В указанном случае в Акте приема-передачи указывается информация о задолженности Участника перед Застройщиком. Участник уведомлен, что Объект будет находиться в залоге у Застройщика до момента исполнения Участником обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме.

В целях исполнения настоящего пункта Договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке сформировать и направить в орган регистрации прав необходимый комплект документов для внесения

устранения таких Существенных Дефектов. При этом Участник не вправе требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Существенных Дефектов, а также устранить Существенные Дефекты самостоятельно.

5.10. Участник долевого строительства не вправе отказаться от приема Объекта в связи с наличием дефектов, которые не препятствуют использованию Объекта долевого строительства по назначению, в частности, дефектов внутренней отделки Объекта (далее – «Несущественные Дефекты»). Такие дефекты подлежат указанию в дефектной ведомости, прилагаемой к Акту приема-передачи, и подлежат устранению в разумный срок для их устранения (или в срок, установленный действующим законодательством), при условии предоставления Участником доступа в Объект для устранения недостатков. При этом Участник не вправе отказаться от подписания Акта приема-передачи, а также требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Несущественных Дефектов, а также устранить Несущественные Дефекты самостоятельно.

5.11. В случае если Участник отказался от подписания Акта приема-передачи в связи с наличием Существенных Дефектов, то после их устранения процедура приема Объекта повторяется. Во всех остальных случаях (в том числе при наличии Несущественных Дефектов) процедура приема Объекта может не повторяться, а факт устранения дефектов может быть отражен в соответствующей дефектной ведомости.

5.12. Настоящим Стороны договорились, что не является нарушением срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора:

- а) подписание Акта приема-передачи позднее срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора, вызванное необходимостью выполнения работ по устранению каких-либо дефектов;
- б) подписание Акта приема-передачи позднее срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора, вызванное несвоевременным исполнением обязательств Участника по оплате Цены Договора, в том числе в соответствии с п.4.6. Договора.

5.13. Стороны согласовали, что немотивированным отказом Участника от подписания Акта приема-передачи и приема Объекта является:

- а) указание на наличие Несущественных Дефектов (пункт 5.10. Договора);
- б) расхождение Фактической приведенной площади Объекта (указанной в Акте приема-передачи) относительно Проектной приведенной площади (указанной в Приложении №1 к Договору) в пределах 3% (Три процента) в большую или меньшую сторону;
- в) использование во внутренней отделке Объекта материалов и оборудования по выбору Застройщика без ухудшения качества отделки;
- г) неоднородности и естественности дефектов природных отделочных материалов во внутренней отделке;
- д) внесение Застройщиком изменений в проектную документацию в установленном законодательством порядке.

В указанных случаях Участник не вправе: отказаться от настоящего Договора; требовать возврата Цены Договора; отказаться от приема Объекта; требовать от Застройщика совершения действий по изменению Объекта; требовать соразмерного уменьшения Цены Договора; требовать компенсации расходов на изменение Объекта своими силами.

Стороны подтверждают, что вышеуказанные случаи не будут являться нарушением условия о качестве Объекта и не могут быть признаны Существенными Дефектами.

5.14. В случае уклонения или немотивированного отказа Участника Застройщик вправе составить и подписать в одностороннем порядке Акт приема-передачи, или иной документ о передаче Объекта Участнику. При этом под уклонением Участника от принятия Объекта понимается: не подписание в предусмотренный Договором срок Акта приема-передачи Объекта при отсутствии Существенных Дефектов. Смысла Участника за обстоятельства, перечисленные в пункте 5.13. Договора, не может считаться мотивированным отказом от подписания Акта приема-передачи.

Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта составляется в том случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения (уведомления) о завершении (создании) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче, либо если оператор почтовой связи письменно возвращает с сообщением об отказе Участника от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием Участника по адресу, указанному Участником.

В случае составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, установленном действующим законодательством РФ и Договором, датой передачи Объекта Участнику является дата составления Застройщиком такого одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, составленный



Застройщиком, направляется Участнику почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под подпись.

5.15. При укрупнении или отказе Участника от принятия Объекта досрочно, Застройщик вправе в срок, предусмотренный действующим законодательством, составить односторонний акт.

Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта составляется в том случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения (уведомления) о завершении (создании) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче, либо если оператором почтовой связи письмом возвращено об отказе Участника от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием по адресу, указанному Участником.

В случае составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, установленном действующим законодательством РФ и Договором, датой передачи Объекта Участнику является дата составления Застройщиком такого одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, составленный Застройщиком, направляется Участнику почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под подпись.

5.16. С момента подписания Акта приема-передачи к Участнику переходит риск случайной гибели или повреждения Объекта, а также возникает обязанность по несению расходов на эксплуатацию Объекта и соответствующей доли в общем имуществе (включая оплату содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплату коммунальных услуг, содержание придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством).

5.17. Участник извещен и согласен с тем, что после оформления Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию в установленном градостроительным законодательством порядке, а также вступления в законную силу в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, Многофункциональный комплекс будет эксплуатироваться выбранной Застройщиком организацией, с которой Участник обязуется подписать соответствующий договор при подписании Акта приема-передачи, либо в иной срок, указанный в уведомлении Застройщика.

**Статья 6. Качество Объекта. Гарантии качества**

6.1. Качество Объекта, который будет передан Застройщиком Участнику по Договору, должно соответствовать Договору, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику по Акту приема-передачи несет Застройщик.

6.4. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если недостатки (дефекты) Объекта обнаружены в течение гарантийного срока.

6.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**Статья 7. Особые условия**

7.1. Стороны согласовали, что Участником долевого строительства допускается уступка права требования по Договору только при условии получения письменного согласия Застройщика на совершение Участником долевого строительства такой уступки.

Уступка права требования по Договору подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в порядке, предусмотренном Законом №218-ФЗ. Расходы по государственной регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору Стороны несут в размере и порядке согласно действующему законодательству Российской Федерации.

Одна оригинальный экземпляр договора (соглашения) уступки права требования должен быть передан Застройщику Участником или третьим лицом, которому совершена уступка права требования по Договору (новый участник), в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору. Вся ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства.

7.2. Участник подтверждает, что уведомлен в том, что в период действия Договора может быть проведено образование земельных участков из Земельного участка (в том числе раздел, объединение, перераспределение, выдел), на котором по Договору осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Участник согласен:

- на образование земельных участков (в том числе раздел, объединение, перераспределение, выдел) из Земельного участка, в целях образования из него земельного участка непосредственно под Многофункциональным комплексом и прилегающей к Многофункциональному комплексу территории, необходимой для его использования, а также земельных участков под иные Объекты (при необходимости), с последующим оформлением права собственности/аренды Застройщик на вновь сформированный земельный участок под Многофункциональным комплексом, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, совершение Застройщиком и/или третьими лицами любых иных действий, связанных с изменением характеристик Земельного участка (в том числе с разделом, объединением, перераспределением, выделом) и выделенных наделов;
- на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, в том числе кредитным организациям Земельного участка, и строящихся (создаваемых) на нем Многофункционального комплекса и (или) иных объектов недвижимости;
- на установление сервитута и заключение Застройщиком соглашения об установлении сервитута.

7.3. Стороны определили следующий порядок обмена Сообщениями:

- 7.3.1. Сообщения направляются путем отправки сканированной копии документа, собственноручно подписанного уполномоченным лицом соответствующей Стороны, по электронной почте по следующим адресам:
  - Адрес электронной почты Застройщика: ooo.graunsozinvest@gmail.com.
  - Адрес электронной почты Участника: r.muchipov@tinikoff.ru.
- 7.3.2. Сообщения, направленные по адресам электронной почты, указанным в п. 7.3.1. Договора, считаются полученными в день направления. Сообщение также считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, адресат не ознакомился с ним.
- 7.3.3. Сообщения, направленные Стороной по надлежащему адресу, но в силу адреса электронной почты, не указанного в п. 7.3.1. настоящего Договора, не считаются доставленными другой Стороной. Сообщения, направленные без приложения сканированной копии документа, содержащего Сообщение и подписанное уполномоченным лицом Стороны, также не считаются доставленными другой Стороной.
- 7.3.4. Порядок обмена Сообщениями, указанный в настоящем п. 7.3. Договора, не распространяется на:
  - Досудебные претензии и ответы на них;
  - Судебные документы: уведомления, повестки, сообщения о назначении судебных и досудебных экспертиз.

7.3.4. Сообщения, направленные Стороной по надлежащему адресу, но в силу адреса электронной почты, не указанного в п. 7.3.1. настоящего Договора, не считаются доставленными другой Стороной. Сообщения, направленные без приложения сканированной копии документа, содержащего Сообщение и подписанное уполномоченным лицом Стороны, также не считаются доставленными другой Стороной.

7.3.3. Сообщения, направленные Стороной по надлежащему адресу, но в силу адреса электронной почты, не указанного в п. 7.3.1. настоящего Договора, не считаются доставленными другой Стороной. Сообщения, направленные без приложения сканированной копии документа, содержащего Сообщение и подписанное уполномоченным лицом Стороны, также не считаются доставленными другой Стороной.

7.3.4. Порядок обмена Сообщениями, указанный в настоящем п. 7.3. Договора, не распространяется на:

- Досудебные претензии и ответы на них;
- Судебные документы: уведомления, повестки, сообщения о назначении судебных и досудебных экспертиз.

7.4. Обмен Сообщениями, указанными в п. 7.3.4. настоящего Договора, осуществляется путем направления заказным письмом с уведомлением и описью вложения Почтой России, либо курьером (парочно). Указанные Сообщения должны быть исполнены в письменном виде, подписаны уполномоченным представителем Стороны-отправителя, при этом уведомление будет считаться полученным:

7.4.1. при доставке курьером (парочно) Стороной-отправителем - в день приема уведомления Стороной-получателем у курьера с отметкой Стороной-получателя о получении;

7.4.2. при доставке почтой с уведомлением с описью вложения и описью вложения - в день вручения почтового отправления любому лицу, принимающему указанное отправление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы

отказа от принятия такого отправления адресатом, либо в день удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо в день возврата письма отправителю в связи с истечением срока хранения.

Уведомление в настоящее время уведомления должны направляться Сторонами по адресам, указанным в статье 12 настоящего Договора.

**Статья 8. Основания и порядок досрочного расторжения Договора**

8.1. Досрочное расторжение Договора возможно в следующих случаях:

8.1.1. По решению суда.

8.1.3. В связи с односторонним внесудебным отказом Застройщика от исполнения Договора в порядке и на основании, предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

8.1.4. В связи с односторонним внесудебным отказом Участника от исполнения Договора в порядке и на основании, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

В случае досрочного расторжения Договора денежные средства со Счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления Эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства, открытый в ПАО Сбербанк. Договор Счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства.

8.2. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

8.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств по Договору в случае, если Участником не будут подписаны индивидуальные условия договора счета эскроу и/или не будет открыт счет эскроу у Эскроу-агента. В таком случае обязательства по Договору прекращаются со дня направления Застройщиком Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения обязательств по Договору в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 9 Закона №214-ФЗ.

**Статья 9. Ответственность Сторон**

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени).

9.2. В случае просрочки оплаты Цены Договора или ее части Участник уплачивает Застройщику неустойку (пеню), предусмотренную п. 6 ст. 5 Закона №214-ФЗ, в размере одной третьей ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пеню) в размере, установленном Законом №214-ФЗ.

9.4. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 3.3.2. Договора последний несет все затраты по приведению Объекта долевого строительства в исправный вид (оплачивает стоимость восстановительных работ), а также Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере двадцати процентов от итоговой Цены Договора.

В случае проведения восстановительных работ Застройщиком, согласия Участника на их проведение не требуется.

9.5. Наступление обязательств непреодолимой силой, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных бедствий, эпидемий, наводнений и иных событий такого рода, акты государственных и местных органов власти, непосредственно влияющих на исполнение Договора, освобождает Стороны от ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств по Договору.

К таким обстоятельствам не относятся нарушение обязательств со стороны контрагента должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

9.6. Сторона, не исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств.

9.7. Материальные санкции (требование об уплате или возмещении (взыскании) убытков, штрафов, пени, неустоек, процентов) в случае ненадлежащего исполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору предъявляются к Обществу с ограниченной ответственностью «Тиникhoff

Капитал, оплачивается Обществом с ограниченной ответственностью «Тиникhoff Капитал за счет собственных средств, и не могут оплачиваться за счет имущества Фонда.

Капитал, оплачивается Обществом с ограниченной ответственностью «Тиникhoff Капитал за счет собственных средств, и не могут оплачиваться за счет имущества Фонда.

**Статья 10. Персональные данные Участника долевого строительства**

10.1. Персональные данные Участника (предоставленные Участником Застройщику в рамках Договора) хранятся и в соответствии с законодательством о защите информации на условиях конфиденциальности. Подписанием Договора Участник дает добровольное и осознанное согласие Застройщику, управляющей организации, осуществляющей управление Многофункциональным комплексом, на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, место жительства, дата и год рождения, место рождения, гражданство, пол, сведения об образовании, СНИЛС, контактный телефон, адрес электронной почты), предоставляемых Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора, а именно, заключения, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, осуществления сдачи-приемки Объекта долевого строительства (в том числе с использованием электронных средств и ресурсов), надлежащего управления и эксплуатации Многофункционального комплекса, а также для осуществления и/или рассылки, звонков по телефону и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора, включая согласие на направление Участнику на указанную в Договоре электронную почту, посредством уведомлений через веб-браузер, посредством push-уведомлений в мобильном приложении, разработанном Застройщиком, на получение и/или рассылки, уведомлений по электронной почте, звонков по телефону от Застройщика. Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации для использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ, трансграничную передачу), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Многофункционального комплекса, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обслуживание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Участник согласен с возможностью передачи указанных персональных данных (в том числе поручением Застройщиком обработки персональных данных) любым третьим лицам (банком, страховым организациям, нотариусам, регистрационным, контролирующим и надзорным органам, управляющим организациям, осуществляющим управление Многофункциональным комплексом, организациям производящим заселение/расселение, обслуживающие Объекта, организациям, предоставляющим Участнику возможность использования ресурсов, обеспечивающих управление и улучшение процесса исполнения Договора, в частности, но не ограничиваясь, сайта заселения и иных подобных ресурсов, в процессе использования которых Участник указывает свои персональные данные, согласие на обработку которых предоставляется в соответствии с настоящим пунктом Договора, организациям, осуществляющим любое иное взаимодействие с Участником на основании соответствующих договоров, заключенных с Застройщиком и т.д.), действующим на основе правоотношений, связанных с сотрудничеством в рамках настоящего Договора, договора управления Многофункциональным комплексом, передачей, последующей эксплуатацией и обслуживанием Объекта долевого строительства.

10.2. Указанные в настоящем пункте согласия вносятся на срок действия Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.3. Указанные в настоящем пункте согласия вносятся на срок действия Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.4. Указанные в настоящем пункте согласия вносятся на срок действия Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.5. Указанные в настоящем пункте согласия вносятся на срок действия Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.6. Указанные в настоящем пункте согласия вносятся на срок действия Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.7. Указанные в настоящем пункте согласия вносятся на срок действия Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.8. Указанные в настоящем пункте согласия вносятся на срок действия Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.9. Указанные в настоящем пункте согласия вносятся на срок действия Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.10. Указанные в настоящем пункте согласия вносятся на срок действия Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.11. Указанные в настоящем пункте согласия вносятся на срок действия Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.12. Указанные в настоящем пункте согласия вносятся на срок действия Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.13. Указанные в настоящем пункте согласия вносятся на срок действия Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.14. Указанные в настоящем пункте согласия вносятся на срок действия Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.15. Указанные в настоящем пункте согласия вносятся на срок действия Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.16. Указанные в настоящем пункте согласия вносятся на срок действия Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.17. Указанные в настоящем пункте согласия вносятся на срок действия Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.18. Указанные в настоящем пункте согласия вносятся на срок действия Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.19. Указанные в настоящем пункте согласия вносятся на срок действия Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.20. Указанные в настоящем пункте согласия вносятся на срок действия Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.21. Указанные в настоящем пункте согласия вносятся на срок действия Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.22. Указанные в настоящем пункте согласия вносятся на срок действия Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.23. Указанные в настоящем пункте согласия вносятся на срок действия Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.24. Указанные в настоящем пункте согласия вносятся на срок действия Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.25. Указанные в настоящем пункте согласия вносятся на срок действия Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.26. Указанные в настоящем пункте согласия вносятся на срок действия Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.27. Указанные в настоящем пункте согласия вносятся на срок действия Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.28. Указанные в настоящем пункте согласия вносятся на срок действия Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.



11.5. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон. В органе регистрации прав хранится электронная копия настоящего Договора.
11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.
11.7. Любые изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в форме дополнительных соглашений, подписываются уполномоченными лицами и подлежат государственной регистрации.

11.8. Приложения:
11.8.1. Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.
11.8.2. Приложение № 2 – Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику.

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик:
ООО «СЗ Грандсоюзинвест»

Место нахождения: г. Москва.
Адрес: 119270, г. Москва, инт.тер. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77
Почтовый адрес: 119270, г. Москва, наб. Лужнецкая, д.2, стр.81
ИНН 770402677, ОГРН 1127746164204, КПП 770401001, ОКПО 09109810
Расчетный счет 3040702810558000263222, открыт в подразделении: ПАО Сбербанк.

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: akkreditiv@abs-premium.ru
Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ooo.grandsozinvest@gmail.com.

Участник долевого строительства:
ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строителей Недвижимости 1»
Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.19018.
Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж: 19 пом.19018.
ИНН 7743304530, ОГРН: 1197746380138
КПП 774301001
р/с 40701810200000001964
в АО «Райффайзенбанк», г. Москва
к/с 30101810200000000700
БИК 044525700

Адрес электронной почты:
g.michirov@tinkoff.ru
тел.: +7 (499) 704-06-13

от Застройщика
Представитель по Доверенности:

Подпись Сторон:
[Подписи и печати] /Штрей А.М./
[Подписи и печати] /Михаилов С.А./

Участник долевого строительства
Представитель по Доверенности:

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ LC/S/ML/065
от «26» января 2023 года

План Объекта долевого строительства

Architectural floor plan of the shared object with a table showing room details and a small site plan.

от Застройщика
Представитель по Доверенности:

Подпись Сторон:
[Подписи и печати] /Штрей А.М./
[Подписи и печати] /Михаилов С.А./

Участник долевого строительства
Представитель по Доверенности:

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ LC/S/ML/065
от «26» января 2023 года

Описание степени готовности Объекта долевого строительства
на дату передачи Участнику

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику в соответствии с перечнем систем инженерного обеспечения и строительных работ (без выполнения чистой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартире):

- Остия. Установка окон/интерей со стеклопакетами, оконные откосы выровнены и оштукатурены;
- Двери. Установка входной двери в общем объеме проекта, дверные откосы выровнены и оштукатурены (без межкомнатных, кухонных и иных дверей);
- Перегородки. Межквартирные стены, межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах возведены, выровнены, готовы под чистовую отделку;
- Палы. Палы готовы в усладе финишного напольного покрытия. Выполнен выравнивающий слой, гидроизоляция мокрых помещений;
- Потолки. Потолки выполнены из ГКЛ, выровнены, подготовлены под покраску;
- Отопление. Установлены внутриквартирные коллекторы без установки декоративных решеток;
- Водоснабжение. выполнена разводка горячего и холодного водоснабжения без установки осячных устройств;
- Канализация. Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом с горизонтальной разводкой, без установки осячных приборов в вентилиях;
- Электроснабжение. Установка внутриквартирного электрощита, выполнена разводка электрокабелей, система готова к установке оконечных устройств;
- Вентиляция и кондиционирование. Выполнение системы приточной и вытяжной вентиляции и кондиционирования до ввода в квартиру в общем объеме проекта. В пределах квартиры в заплочном пространстве предусматривается разводка воздуховодов и трубопроводов кондиционирования и отвода конденсата, размещение внутренних блоков кондиционирования. Устройство решеток вентиляции и кондиционирования предусматривается Собственником Объекта долевого строительства;
- Слаботочные системы. Выполнен монтаж слаботочных сетей с установкой слаботочного щита для подключения квартиры к услугам доступа к сети Интернет, Телевидению и Домофонии.

от Застройщика
Представитель по Доверенности:

Подпись Сторон:
[Подписи и печати] /Штрей А.М./
[Подписи и печати] /Михаилов С.А./

Участник долевого строительства
Представитель по Доверенности:

Handwritten signature and stamp of the notary public.





Договор участия в долевом строительстве № LC/S/ML131

город Москва «26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандэкоинвест» (ООО «СЗ Грандэкоинвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, инт.г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Штрыбе Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780/17-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тильвофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тильвофф Фонд Строительных Недвижимости И» (место нахождения 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 1197746380138, ИНН 7743304530, приняв доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тильвофф Фонд Строительных Недвижимости И» (далее - Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Мильцова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хачатуряном Георгием Саисаевичем, именуемому исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бондаревой Ириной Анатольевной, зарегистрировано в реестре за № 77/720/17-2022-4-399, с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») и нижеизложенное:

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:0005019-3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Долевое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9), площадь: 83 912 кв. 103 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, пл. 2/4, и прилегающее денежное средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ») для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса подтверждают следующие документы:

1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020487-2022 от «20» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

1.1.1.2. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://sng.sngdom.ru/>, и также на официальном сайте застройщика: <https://grandecoinvest.info/>.

Участник уведомлен и согласен с тем, что Фактическая приведенная площадь Объекта на момент передачи его Участнику может отличаться от Проектной приведенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, является изменение фактической приведенной площади по сравнению с Проектной приведенной площадью Объекта долевого строительства в любую сторону, но не более чем на 5 (Пять) процентов.

Участнику долевого строительства известно, что в соответствии с порядком государственной регистрации права собственности на Объект недвижимого имущества, установленным законодательством Российской Федерации, при государственной регистрации права собственности владельца инвестиционных паев Фонда на Объект в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости указывается общая сумма фактических площадей жилого и вспомогательного назначения, обозначаемая как «площадь».

Участник уведомлен о том, что в Едином государственном реестре недвижимости указывается площадь Объекта без площади площади террас.

1.5. Разрешение на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию – документ, удостоверяющий завершение строительства Многофункционального комплекса в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствия построенного Многофункционального комплекса градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.6. Уполномоченный банк (эскроу-агент) – Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сопоставленное наименование ПАО «Сбербанк»), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 года № 1493), место нахождения: г. Москва, адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 800 555 55 50 – для мобильных и городских, в целях статьи 4 настоящего Договора.

1.7. Общее имущество – помещения в Многофункциональном комплексе, не являющиеся частью квартир и/или жилых и иных помещений в его составе, предназначенные для обслуживания более одного помещения в Многофункциональном комплексе, в том числе машиностояные парковочные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Многофункциональном комплексе оборудование (техническое подвалы); крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многофункциональном комплексе за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен Многофункциональный комплекс, с элементами озеленения и благоустройства.

Границы и размер земельного участка, на котором расположен Многофункциональный комплекс, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

При этом под долей Участника (владельца инвестиционных паев) в Общем имуществе понимается доля в праве собственности на Общее имущество, которая будет неотделимо принадлежать владельцам инвестиционных паев Фонда, как собственникам Объекта долевого строительства, на праве общей долевой собственности, и которая рассчитана пропорционально площади Объекта долевого строительства.

1.8. Сообщения – заявления, обращения, уведомления, иные документы, направляемые Стороной Договора в адрес другой Стороны, в период с момента заключения настоящего Договора до момента исполнения обязательств по Договору.

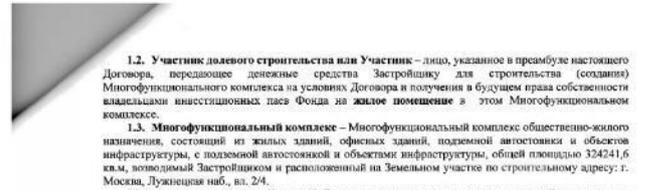
Статья 2. Предмет договора

2.1. По Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц, с привлечением денежных средств Участника долевого строительства построить (создать) Многофункциональный комплекс и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса передать Участнику долевого строительства, характеристики которого без отсылки указаны в Приложении №1 к Договору, Участнику долевого строительства, а Участник обязуется уплатить Цену Договора и принять Объект в порядке и сроки, определенные Договором.

Передача Объекта Застройщиком Участнику осуществляется по Акту приема-передачи не позднее «31» декабря 2027 года, при условии надлежащего исполнения Участником обязательств по Договору в полном объеме.

Обязательства Застройщика перед Участником по Договору считаются выполненными в полном объеме и прекращаются с момента оформления Акта приема-передачи Объекта.

Обязательства Участника перед Застройщиком считаются выполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и подписания Акта приема-передачи Объекта.



1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, передающее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности владельцами инвестиционных паев Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном комплексе.

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общественно-жилого назначения, состоящий из жилых зданий, офисных зданий, подземной автостоянки и объектов инфраструктуры, с подземной автостоянкой и объектами инфраструктуры, общей площадью 32421,6 кв. м., возводимый Застройщиком и расположенный на Земельном участке по строительному адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., пл. 2/4.

Многоквартирный тип – Корпус № 6, трехсекционное жилое здание переменной этажности, со внутренне-пристрочными помещениями общественного назначения, входящее в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 21285,6 кв.м.

Материал наружных стен и каркаса объекта – С монолитным железобетонным каркасом и стенами из межэтажных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Материал поточных перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А.

Сейсмостойкость – менее 5 баллов.

Этажность – 4-16-17-18 этажей + 2 подземных этажа.

1.4. Объект долевого строительства, Объект – жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса.

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: 6

Этаж: 3

Проектный номер: Е3/131

Общая площадь: 81,30 кв.м.

Жилая площадь: 24,30 кв.м.

Количество комнат: 2

Терраса – 0,00 кв.м.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об эдаже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображающей в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже в строящемся Многофункциональном комплексе, определенные в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная приведенная площадь»).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (с применением понижающего коэффициента)) определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с объемами, проведенными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющей кадастровые работы. Объемы фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, приводятся до отделки и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проект Многофункционального комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства и не считать их нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Застройщик информирует Участника до передачи Объекта.

2.2. Объект, указанный в Приложении №1 к Договору, подлежит передаче Застройщиком Участнику в степени готовности, определенной Приложением №2 к Договору.

2.3. Стороны пришли к соглашению, что не является существенным изменением проектной документации Многофункционального комплекса и не является существенным нарушением требований к качеству, производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Многофункциональном комплексе и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

2.4. Участник гарантирует Застройщику, что он:

2.4.1. Не имеет каких-либо обязательств, препятствующих надлежащему исполнению Договора;

2.5. Участник подтверждает, что:

2.5.1. До подписания Договора получил от Застройщика все необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию, включая, но не ограничиваясь:

- о наименовании и адресе нахождения и режиме работы Застройщика;

- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;

- о правовых основаниях, сроках и условиях строительства Многофункционального комплекса;

- о возмещении имущественных прав на Объект долевого строительства в соответствии с Договором;

- о моменте возникновения права собственности владельцев инвестиционных паев Фонда на Объект долевого строительства.

2.6. Договор подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее по тексту – «Закон №218-ФЗ») и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.7. Право собственности владельцев инвестиционных паев Фонда на Объект подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Законом № 218-ФЗ.

2.8. Все положения настоящего Договора Участнику разъяснены и понятны ему полностью.

2.9. Стороны гарантируют друг другу конфиденциальность сведений, указанных в настоящем Договоре.

Статья 3. Права и обязанности сторон

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Обеспечить строительство (создание) Многофункционального комплекса, включая финансирование за счет собственных или привлеченных денежных средств, производство предпроектных, проектных, строительно-монтажных и иных работ, необходимых для строительства Многофункционального комплекса и обеспечения Многофункционального комплекса инженерными, транспортными сетями, объектами инфраструктуры, объектами благоустройства и озеленения, заключение договоров с генеральными подрядчиком и иными участниками строительства.

Застройщик имеет право привлекать для строительства Многофункционального комплекса любых третьих лиц по своему усмотрению.

3.1.2. Не заключать в период действия Договора каких-либо сделок, исполнение которых влечет возникновение у третьих лиц прав на Объект.

3.1.3. Передать Участнику Объект, характеристики и качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

3.1.4. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора при условии предоставления Участником всех необходимых для регистрации Договора документов.

3.1.5. Нессти расходы, связанные с регистрацией Договора, включая расходы на оплату сопутствующих услуг специализированных организаций, связанных с электронной регистрацией Договора.

3.1.6. Застройщик несет иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и Законом № 214-ФЗ.

3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. При уклонении или отказе Участника от принятия Объекта в определенной в соответствии с п. 2.1 Договора срок для передачи, составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта Участнику.

3.2.2. Передать Объект Участнику долевого строительства досрочно.

3.2.3. Оказать Участнику содействие в осуществлении государственной регистрации права собственности владения инвестиционных павов Фонда на Объект при условии заключения между Участником и Застройщиком соответствующего договора на оказание услуг.

3.2.4. Вносить изменения в проектную документацию и/или в информацию о Застройщике, с одновременным внесением соответствующих изменений в проектную декларацию и опубликовании их в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.

3.2.5. Застройщик имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

3.3. Участник обязуется:

3.3.1. Выплатить Участнику в размере, сроки и порядке, установленных Договором.

3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с перепланировкой/перустройством Объекта долевого строительства (в т.ч. введение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрика, пробой проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).

3.3.3. Не вести рекламную деятельность с использованием коммерческого обозначения Застройщика и Многофункционального комплекса, а также принадлежавших Застройщику либо использованных им объектов интеллектуальной собственности.

3.3.4. После получения сообщения от Застройщика о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта к передаче явиться лично или через доверенное лицо, полномочия которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью.

3.3.5. Принять Объект в порядке и сроки, установленные в соответствии со статьей 5 настоящего Договора, и подписать Акт приема-передачи.

3.3.6. С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и приобретает обязательства по оплате всех издержек по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта (в частности, платы за содержание помещения, оплаты коммунальных услуг, расходов на техническому обслуживанию и охрану Объекта). Участник несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению третьим лицам убытков, причиненных в результате ремонта или эксплуатации Объекта с момента подписания Акта приема-передачи, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

3.3.7. Самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в Общем имуществе Многофункционального комплекса (оплата содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплата коммунальных услуг, содержания придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством) с момента оформления Акта приема-передачи Объекта, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

3.3.8. Уведомить Застройщика об изменении почтового адреса, и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору.

3.3.9. Передать Застройщику все необходимые для государственной регистрации Договора документы в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственную кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе представить в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы.

3.3.10. Участник долевого строительства имеет иные права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

**Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов**

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении № 1 к Договору, определена Сторонами в размере 55 167 925,00 (Пятьдесят пять миллионов сто шестьдесят семь тысяч девятьсот двадцать пять рублей 00 копеек), НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра фактической приведенной площади составляет 670 327,16 (Шестьсот семьдесят тысяч триста двадцать семь рублей 16 копеек), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

4.2. Участник обязуется внести денежные средства в счет оплаты Цены Договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк» (Эскроу-агент) по договору счета эскроу (далее – «Счет эскроу»), заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных

Эскроу-агентом от Участника (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) на следующих условиях:

4.2.1.	Эскроу-агент:	Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Навальная, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 30 – для мобильных и городских (далее по тексту – «Эскроу-агент»)
	Депонент:	ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости Is»
	Бенефициар:	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандосионисты Is»
4.2.2.	Депонируемая сумма:	55 167 925,00 (Пятьдесят пять миллионов сто шестьдесят семь тысяч девятьсот двадцать пять рублей 00 копеек)
4.2.3.	Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:	в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора.
4.2.4.	Срок условного депонирования денежных средств:	дата ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию, указанная в проектной декларации, увеличенная на 6 (шесть) месяцев.
4.2.5.	Основание перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:	Разрешение на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса.
4.2.6.	Срок перечисления депонируемой суммы:	Депонированная сумма перечисляется не позднее 10 (Десять) рабочих дней после предоставления Застройщиком документов, предусмотренных п. 4.2.5. Договора, на счет: 40702810538000263222, открыт в подразделении ПАО Сбербанк
4.2.7.	Бенефициар и/или Депонент поручают (адресуют оферту) Эскроу-агенту заключить Договор Счета эскроу на условиях Приняв совершения операций по счету эскроу физических лиц в ПАО Сбербанк, открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных ПАО Сбербанк и размещенных на официальном интернет-сайте ПАО Сбербанк по адресу: <a href="https://www.sberbank.ru/">https://www.sberbank.ru/</a> (далее – «Принял»).	
4.2.8.	Основания прерывания депонирования денежных средств:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- истечение срока условного депонирования;</li> <li>- переисчисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором Счета эскроу;</li> <li>- прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом № 214-ФЗ;</li> <li>- истечение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.</li> </ul>

**4.3. Порядок оплаты Цены Договора:**

4.3.1. Внесение денежных средств Участником в счет уплаты Цены Договора на Счет эскроу осуществляется за счет собственных средств в размере 55 167 925,00 (Пятьдесят пять

миллионов сто шестьдесят семь тысяч девятьсот двадцать пять рублей 00 копеек) в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

4.3.2. Все затраты, связанные с перечислением денежных средств в установленном пункте 4.2.1. 4.3. Договора порядке, в том числе оплату банковской комиссии (услугу банка), Участник несет самостоятельно.

4.3.3. Датой оплаты по Договору считается дата зачисления денежных средств на Счет эскроу, указанный в п. 4.2. Договора.

4.4. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на Счете эскроу, не начисляются.

4.5. Если в отношении уведомленного о банке, в котором открыт Счет эскроу, наступила страховая случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Многофункционального комплекса и государственной регистрации права собственности в отношении Объекта, Застройщик и Участник обязаны заключить договор Счета эскроу с другим уполномоченным банком.

4.6. Если после ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию фактическая приведенная площадь Объекта отличается от Проектной приведенной площади Объекта, Цена Договора, указанная в п. 4.1. Договора, подлежит перерасчету в следующем порядке:

4.6.1. В случае если фактическая приведенная площадь Объекта превышает Проектную приведенную площадь Объекта, итоговая Цена Договора подлежит перерасчету и увеличению на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 кв.м Объекта, указанной в п. 4.1. Договора, на разницу между фактической приведенной площадью Объекта и Проектной приведенной площадью Объекта. После получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию на основании данных технического плана (технического паспорта, экспликация) Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по настоящему Договору (в связи с увеличением площади Объекта). Участник в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения указанного уведомления от Застройщика (если больший срок не предусмотрен в уведомлении Застройщика) производит оплату соответствующей суммы по реквизитам, указанным Застройщиком и уведомлении. Оплата должна быть произведена Участником до подписания Акта приема-передачи.

4.6.2. В случае если фактическая приведенная площадь Объекта окажется меньше Проектной приведенной площади Объекта, итоговая Цена Договора подлежит перерасчету и уменьшению на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 кв.м Объекта, указанной в п. 4.1. Договора, на разницу между Проектной приведенной площадью Объекта и фактической приведенной площадью Объекта. После получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию на основании данных технического плана (технического паспорта, экспликация) Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по настоящему Договору (в связи с уменьшением общей площади Объекта). Внесит соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты получения от Участника долевого строительства письменного заявления путем перечисления денежных средств по реквизитам, указанным Участником в соответствующем заявлении.

4.7. Экономия денежных средств (разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта) на дату передачи Объекта не возвращается Участнику и остается в распоряжении Застройщика. Если по окончании строительства (создания) Многофункционального комплекса у Застройщика образуется экономия, данная экономия является вознаграждением Застройщика. В случае, если затраты на строительство (создание) Объекта превысят Цену Договора, данная разница не подлежит дополнительному перечислению Участником и не влечет изменение Цены Договора.

4.8. Стороны договорились, что несвоевременное исполнение Участником обязательств по проведению окончательного расчета в соответствии с п.4.6.1 Договора является уклонением Участника от приема Объекта. Застройщик вправе, но не обязан, передать Участнику Объект до исполнения Участником обязательств по проведению окончательного расчета в соответствии с п.4.6.1 Договора. В указанном случае в Акте приема-передачи указывается информация о задолженности Участника перед Застройщиком. Участник уведомлен, что Объект будет находиться в залоге у Застройщика до момента исполнения Участником обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме.

В целях исполнения настоящего пункта Договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке сформировать и направить в орган регистрации прав необходимый комплект документов для внесения соответствующей записи о залоге в отношении Объекта в Единый государственный реестр недвижимости.

4.9. Государственная регистрация права собственности владения инвестиционных павов Фонда на Объект производится Участником самостоятельно, если иное не будет предусмотрено отдельным соглашением Сторон, а связанные с этим затраты оплачиваются Участником дополнительно и не входят в стоимость Договора. В случае уклонения Участника от государственной регистрации права собственности, Застройщик имеет право на возмещение в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности владения инвестиционных павов Фонда, а при наличии оснований, предусмотренных в п. 4.8. Договора – с одновременной подачей в орган регистрации прав заявления о внесении соответствующей записи о залоге в отношении Объекта в Единый государственный реестр недвижимости.

4.10. Стороны соглашались, что в случае государственной регистрации Договора и дополнительных соглашений по бумагам востребованы по оплате государственной пошлины по регистрации Договора и дополнительных соглашений к нему несет Застройщик и Участник в размере, установленном законодательством Российской Федерации. В случае электронной регистрации Договора и дополнительных соглашений расходы по оплате государственной пошлины несет Застройщик.

4.11. Цена Договора не включает в себя государственную пошлину, за исключением случаев электронной регистрации.

**Статья 5. Передача Объекта Участнику**

5.1. Застройщик обязуется передать Объект Участнику по Акту приема-передачи (далее – «Акт приема-передачи») не ранее даты получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию, и в срок не позднее даты, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства инструкторно по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее – инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства) (п.1.1. ч.1. ст. 7 Закона №214-ФЗ).

5.2. Обязательствами, прекращающими обязательство Застройщика перед Участником по передаче указанного в настоящем Договоре Объекта, являются:

- оформление Акта приема-передачи (в том числе одностороннего Акта приема-передачи) и /или
- иные обстоятельства, предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. В случае если строительство (создание) Многофункционального комплекса не может быть завершено в срок, указанный в пункте 2.1. настоящего Договора, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложить об изменении условий Договора.

5.4. Застройщик в срок, предусмотренный действующим законодательством, обязан направить Участнику сообщение (уведомление) о завершении строительства (создания) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче. В уведомлении Застройщик также предупреждает Участника о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника.

5.5. Коварный срок начала передачи Объекта Застройщик может указать в сообщении (уведомлении) о готовности Объекта к передаче, направляемому в соответствии с настоящим пунктом Договора.

5.6. Участник, получивший сообщение Застройщика о готовности Объекта к передаче, обязан присутствовать к его приемке в течение срока, указанного в уведомлении Застройщика.

5.7. Обязательство Застройщика по передаче Объекта в установленном настоящим Договором сроки является встречным по отношению к обязательству Участника по уплате Цены Договора и (или) приемке Объекта в порядке, предусмотренном Договором, исполнение которого влечет за собой соразмерное продление срока передачи, установленного пунктом 2.1. настоящего Договора.

5.8. Вне зависимости от наличия возмещения Участника, Застройщик вправе исполнить свои обязательства по передаче Объекта досрочно, в любой день по своему усмотрению, при условии полной оплаты Участником Цены Договора и получения Застройщиком Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию.

5.9. В случае если в Объекте имеются какие-либо дефекты, которые препятствуют использованию Объекта по назначению (далее – «Существенные Дефекты»), которые выявлены в процессе передачи Объекта Участнику, Стороны подписывают дефектную ведомость, в которой отражены перечень таких



Существенных Дефектов, подлежащих устранению в разумный срок для их устранения. Участник вправе отказаться от приема Объекта и, соответственно, подписания Акта приема-передачи до устранения таких Существенных Дефектов. При этом Участник не вправе требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Существенных Дефектов, а также устранить Существенные Дефекты самостоятельно.

5.10. Участник долевого строительства не вправе отказаться от приема Объекта в связи с наличием дефектов, которые не препятствуют использованию Объекта долевого строительства по назначению, в частности, дефектов внутренней отделки Объекта (далее - «**Несущественные Дефекты**»). Такие дефекты подлежат указанию в дефектной ведомости, прилагаемой к Акту приема-передачи, и подлежат устранению в разумный срок для их устранения (или в срок, установленный действующим законодательством), при условии предоставления Участником доступа в Объект для устранения недостатков. При этом Участник не вправе отказаться от подписания Акта приема-передачи, а также требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Несущественных Дефектов, а также устранить Несущественные Дефекты самостоятельно.

5.11. В случае если Участник отказался от подписания Акта приема-передачи в связи с наличием Существенных Дефектов, то после их устранения процедура приема Объекта повторяется. Во всех остальных случаях, в том числе при наличии Несущественных Дефектов, процедура приема Объекта может не повторяться, а факт устранения дефектов может быть отражен в соответствующей дефектной ведомости.

5.12. Настоящим Стороны договорились, что не является нарушением срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора:

- а) подписание Акта приема-передачи позднее срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора, вызванное необходимостью выполнения работ по устранению каких-либо дефектов;
- б) подписание Акта приема-передачи позднее срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора, вызванное несовершением исполнением обязательств Участником по оплате Цены Договора, в том числе в соответствии с п.4.6 Договора.

5.13. Стороны согласовали, что незамедлительным отказом Участника от подписания Акта приема-передачи и приема Объекта является:

- а) указание на наличие Несущественных Дефектов (пункт 5.10 Договора);
- б) расхождение Фактической приведенной площади Объекта (указанной в Акте приема-передачи) относительно Проектной приведенной площади (указанной в Приложении №1 к Договору) в пределах 2% (Пяти процентов) в большую или меньшую сторону;
- в) использование во внутренней отделке Объекта материалов и оборудования по выбору Застройщика без ухудшения качества отделки;
- г) неоднородности и естественности дефектов природных отделочных материалов во внутренней отделке;
- д) внесение Застройщиком изменений в проектную документацию в установленном законодательством порядке.

В указанных случаях Участник не вправе: отказаться от настоящего Договора; требовать возврата Цены Договора; отказаться от приема Объекта; требовать от Застройщика совершения действий по изменению Объекта; требовать соразмерного уменьшения Цены Договора; требовать компенсации расходов на изменение Объекта своими силами.

Стороны подтверждают, что вышеуказанные случаи не будут являться нарушением условия о качестве Объекта и не могут быть признаны Существенными Дефектами.

5.14. В случае уклонения или немотивированного отказа Участника Застройщик вправе составить и подписать в одностороннем порядке Акт приема-передачи, или иной документ о передаче Объекта Участнику. При этом под уклонением Участника от приема Объекта понимается: не подписание и непредоставление Договора срок Акта приема-передачи Объекта при отсутствии Существенных Дефектов. Ссылка Участника на обстоятельства, перечисленные в пункте 5.13. Договора, не может считаться мотивированным отказом от подписания Акта приема-передачи.

Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта составляется в том случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения (уведомления) о завершении (создании) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче, либо если оператором почтовой связи письмом возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием Участника по адресу, указанному Участником.

В случае составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, установленном действующим законодательством РФ и Договором, датой передачи Объекта Участнику является дата составления Застройщиком такого одностороннего акта или иного документа

о передаче Объекта. Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, составленный Застройщиком, направляется Участнику почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под подпись.

5.15. При уклонении или отказе Участника от приема Объекта досрочно, Застройщик вправе в срок, предусмотренный действующим законодательством, составить односторонний акт.

Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта составляется в том случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения (уведомления) о завершении (создании) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче, либо если оператором почтовой связи письмом возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием по адресу, указанному Участником.

В случае составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, установленном действующим законодательством РФ и Договором, датой передачи Объекта Участнику является дата составления Застройщиком такого одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, составленный Застройщиком, направляется Участнику почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под подпись.

5.16. С момента подписания Акта приема-передачи Участнику передается риск случайной гибели или повреждения Объекта, а также возникает обязанность по несению расходов на эксплуатацию Объекта и соответствующей доли в общем имуществе (включая оплату содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплату коммунальных услуг, содержание прилегающей территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством).

5.17. Участник извещен и согласен с тем, что после оформления Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию и установленном градостроительным законодательством порядке, и до момента выбора управляющей организации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, Многофункциональный комплекс будет эксплуатироваться выбранной Застройщиком организацией, с которой Участник обязуется подписать соответствующий договор при подписании Акта приема-передачи, либо в иной срок, указанный в уведомлении Застройщика.

**Статья 6. Качество Объекта. Гарантии качества**

6.1. Качество Объекта, который будет передан Застройщиком Участнику по Договору, должно соответствовать Договору, техническим регламентам, проектной документации и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок не исчисляется со дня передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет три года. Указанный гарантийный срок не исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику по Акту приема-передачи несет Застройщик.

6.5. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с несодержанием качеством Объекта при условии, если недостатки (дефекты) Объекта обнаружены в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных переданной Участнику инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных переданной Участнику инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**Статья 7. Особые условия**

7.1. Стороны согласовали, что Участником долевого строительства допускается уступка права требования по Договору только при условии получения письменного согласия Застройщика на совершение Участником долевого строительства такой уступки.

Уступка права требования по Договору подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в порядке, предусмотренном Законом №218-ФЗ. Расходы по государственной регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору Стороны несут в равной мере и порядке согласно действующему законодательству Российской Федерации.

Один оригинальный экземпляр договора (соглашения) уступки права требования должен быть передан Застройщику Участником или третьим лицом, которому совершена уступка права требования по Договору (новый участник), в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору. Вся ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства.

7.2. Участник подтверждает, что уведомлен о том, что в период действия Договора может быть проведено обременение земельных участков из Земельного участка (в том числе раздел, объединение, перераспределение, выдел), на котором по Договору осуществляется строительство Многофункционального комплекса. Участник согласен:

- на образование земельных участков (в том числе раздел, объединение, перераспределение, выдел) из Земельного участка, а также образования из него земельного участка непосредственно под Многофункциональный комплекс и прилегающей к Многофункциональному комплексу территории, необходимой для его использования, а также земельных участков под иные Объекты (при необходимости), с последующим оформлением права собственности/аренды Застройщика на вновь сформированный земельный участок под Многофункциональным комплексом, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, совершенные Застройщиком и/или другим лицом, обладающим полномочиями, связанными с изменением характеристик Земельного участка (в том числе с разделом, объединением, перераспределением, выделом) в вышеуказанных целях;
- на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, в том числе кредитным организациям Земельного участка, и строящихся (создаваемых) на нем Многофункционального комплекса и (или) иных объектов недвижимости;
- на установление сервитута и заключение Застройщиком соглашения об установлении сервитута.

7.3. Стороны определили следующий порядок обмена Сообщениями:

7.3.1. Сообщения направляются путем отправки сканированной копии документа, собственноручно подписанного уполномоченным лицом соответствующей Стороны, по электронной почте по следующим адресам:

- Адрес электронной почты Застройщика: ooo.gpansouzinvest@gmail.com.
- Адрес электронной почты Участника: g.mishirnov@tinkoff.ru.

7.3.2. Сообщения, направленные по адресам электронной почты, указанным в п. 7.3.1. Договора, считаются полученными в день направления. Сообщение также считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, адресат не ознакомился с ним.

7.3.3. Сообщения, направленные Стороной по надлежащему адресу, но с иного адреса электронной почты, не указанного в п. 7.3.1. настоящего Договора, не считаются доставленными другой Стороной. Сообщения, направленные без приложения сканированной копии документа, содержащего Сообщение и подписанного уполномоченным лицом Стороны, также не считаются доставленными другой Стороной.

7.3.4. Порядок обмена Сообщениями, указанный в настоящем п. 7.3. Договора, не распространяется на:

- Досудебные претензии и оспаривания на них;
- Судебные документы: уведомления, повестки, сообщения о назначении судебных и досудебных экспертиз.

7.4. Обмен Сообщениями, указанными в п. 7.3.4. настоящего Договора, осуществляется путем направления писем с уведомлением и описью вложений Почтой России, либо курьером (наркою). Указанные Сообщения должны быть исполнены в письменном виде, подписаны уполномоченным представителем Стороны-отправителя, при этом уведомление будет считаться полученным:

7.4.1. при доставке курьером (наркою) Стороной-отправителя - в день приема уведомления Стороной-получателем у курьера с отметкой Стороной-получателя о получении;

7.4.2. при доставке почтой России с уведомлением о вручении и описью вложения - в день вручения почтовым отправлением любому лицу, принявшему указанное отправление по указанному адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы отказа от принятия такого отправления адресатом, либо в день удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо в день возврата письма отправителю в связи с истечением срока хранения.

Уведомление в настоящем пункте уведомления должны направляться Сторонами по адресам, указанным в статье 12 настоящего Договора.

**Статья 8. Основания и порядок досрочного расторжения Договора**

8.1. Досрочное расторжение Договора возможно в следующих случаях:

8.1.1. По взаимному согласию Сторон.

8.1.2. По решению суда.

8.1.3. В связи с односторонним внесудебным отказом Застройщика от исполнения Договора в порядке и на основаниях, предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

8.1.4. В связи с односторонним внесудебным отказом Участника от исполнения Договора в порядке и на основаниях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

В случае досрочного расторжения Договора денежные средства со Счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления Эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства, открытый в ПАО Сбербанк. Договор Счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства.

8.2. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

8.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств по Договору в случае, если Участником не будут подписаны индивидуальные условия договора счета эскроу и/или не будет открыт счет эскроу у Эскроу-агента. В таком случае обязательства по Договору прекращаются со дня направления Застройщиком Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения обязательств по Договору в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 9 Закона №214-ФЗ.

**Статья 9. Ответственность Сторон**

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Стороны, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени).

9.2. В случае просрочки оплаты Цены Договора или ее части Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени), предусмотренную п. 6 ст. 5 Закона №214-ФЗ, в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном Законом №214-ФЗ.

9.4. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных в 3.1.2 Договора пошедший несет все затраты по приватизации Объекта долевого строительства в прежний вид (оплачивает стоимость восстановительных работ), а также Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере двадцати процентов от итоговой Цены Договора.

В случае проведения восстановительных работ Застройщиком, согласия Участника на их проведение не требуется.

9.5. Наступление обязательства непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств случайной, исключительной, непреодолимой и иных событий такого рода, акта государственных и местных органов власти, непосредственно ведущих на исполнение Договора, освобождает Стороны от ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств по Договору.

К таким обстоятельствам не относятся нарушение обязательств со стороны контрагента должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.







Договор участия в долевом строительстве № LC/S/ML/158
город Москва «26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандэкоинвест» (ООО «СЗ Грандэкоинвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, ин.тер.г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, являющееся в дальнейшем «Застройщик», в лице Штрейф Аны Михайловны, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-и/77-2022-13-116, с одной стороны и
Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости 1» (место нахождения 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 3, корпус 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное в реестре за № 77/720-и/77-2022-4-390, с другой стороны, с одной стороны, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бондаревой Ирины Анастольевны, зарегистрированной в реестре за № 5183, являющееся в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михайлова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хачатуряном Георгием Савеловичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бондаревой Ирины Анастольевны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земля: земля населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:0050193, вид разрешенного использования: индустриальная зона застройка (высоты застройки) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Долевое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9). Площадь: 83 912 +/- 103 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и принадлежащие денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором участия в долевом строительстве Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса подтверждают следующие документы: 1.1.1.1. Разрешение Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом № 504-ФЗ от 08.12.2004г. «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 08.12.2004г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

1.1.1.2. Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: https://nishi.dom.ru, а также на официальном сайте застройщика: https://grandecoinvest.info/.

1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, передающее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности владельными инвестиционными паев Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном комплексе.

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общественно-жилого назначения, состоящий из жилых зданий, офисных зданий, подземной автостоянки и объектов инфраструктуры, с подземной автостоянкой и объектами инфраструктуры, общей площадью 324241,6 кв.м, возводимый Застройщиком и расположенный на Земельном участке по строительному адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.

Многоквартирный дом – Корпус № 6, трехсекционное жилое здание переменной этажности, со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, входящее в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 21285,6 кв.м.
Материал наружных стен и каркаса объекта – С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А.
Сейсмостойкость – менее 5 баллов.
Этажность – 4-16-17-18 этажей + 2 подземных этажа.

1.4. Объект долевого строительства, Объект – жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса.

Основные характеристики Объекта долевого строительства:
Корпус: 6
Этаж: 10
Проектный номер: ЕЗ/158
Общая площадь: 105,10 кв.м.
Жилая площадь: 43,40 кв.м.
Количество комнат: 3
Терраса – 0,00 кв.м.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже в строящемся Многофункциональном комплексе, определенные в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная приведенная площадь»).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (с приведенным понижающим коэффициентом) определяются по завершению строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение Фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с объемами, проведенными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющими кадастровые работы. Объемы Фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводятся до отделки и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проект Многофункционального комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства и не считать их нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Застройщик информирует Участника до передачи Объекта.

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/ML/158 от «26» января 2023 года

План Объекта долевого строительства

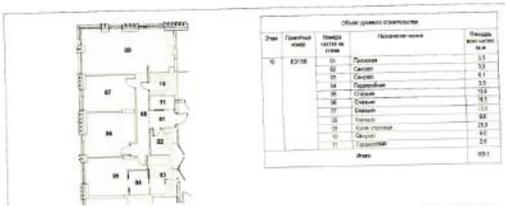


Table with columns: Этаж, Планируемый вид, Площадь, Назначение помещений, Площадь по плану. Rows include: 10, ЕЗ/158, 10, Квартира, 105,10, 43,40, 0,00, 3, 0,00.

1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, передающее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности владельными инвестиционными паев Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном комплексе.

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общественно-жилого назначения, состоящий из жилых зданий, офисных зданий, подземной автостоянки и объектов инфраструктуры, с подземной автостоянкой и объектами инфраструктуры, общей площадью 324241,6 кв.м, возводимый Застройщиком и расположенный на Земельном участке по строительному адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.

Многоквартирный дом – Корпус № 6, трехсекционное жилое здание переменной этажности, со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, входящее в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 21285,6 кв.м.
Материал наружных стен и каркаса объекта – С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А.
Сейсмостойкость – менее 5 баллов.
Этажность – 4-16-17-18 этажей + 2 подземных этажа.

1.4. Объект долевого строительства, Объект – жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса.

Основные характеристики Объекта долевого строительства:
Корпус: 6
Этаж: 10
Проектный номер: ЕЗ/158
Общая площадь: 105,10 кв.м.
Жилая площадь: 43,40 кв.м.
Количество комнат: 3
Терраса – 0,00 кв.м.

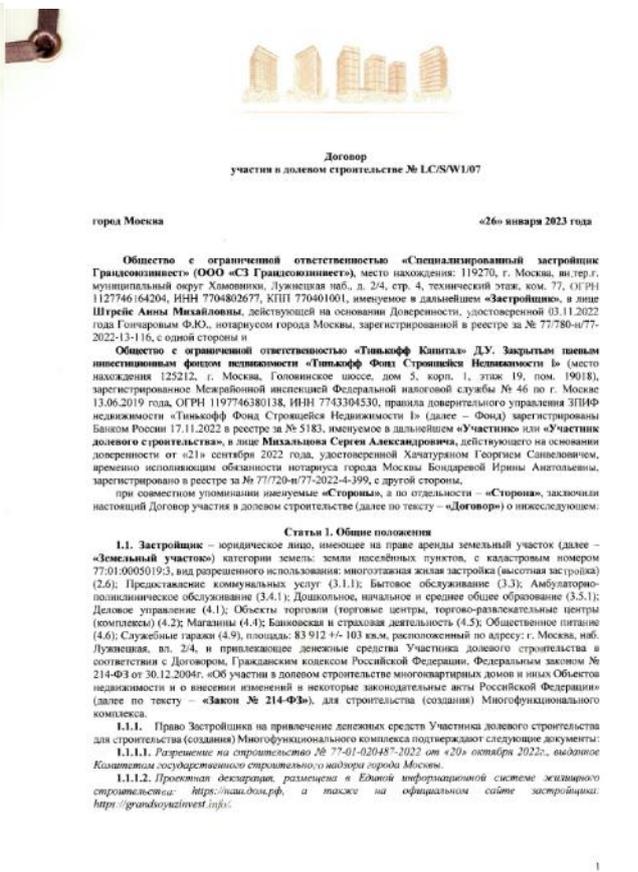
Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже в строящемся Многофункциональном комплексе, определенные в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная приведенная площадь»).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (с приведенным понижающим коэффициентом) определяются по завершению строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение Фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с объемами, проведенными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющими кадастровые работы. Объемы Фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводятся до отделки и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проект Многофункционального комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства и не считать их нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Застройщик информирует Участника до передачи Объекта.

Подписи Сторон:
от Застройщика Представитель по Доверенности: Штрейф А.М.
Участник долевого строительства Представитель по Доверенности: Михайлов С.А.



**1.2. Участник долевого строительства или Участник** – лицо, уполномоченное в преамбуле настоящего Договора, передающее денежные средства Застройщику для строительства (создания) плавательных бассейнов в составе Многофункционального комплекса на земельном участке по адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.

**1.3. Многофункциональный комплекс** – Многофункциональный комплекс общественно-жилого назначения, состоящий из жилых зданий, офисных зданий, подземной автостоянки и объектов инфраструктуры, с подземной автостоянкой и объектами инфраструктуры, общей площадью 324241,6 кв. м, возводимый Застройщиком и расположенный на земельном участке по адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.

**1.3.1. Многоквартирный дом** – Корпус № А1, односекционный, 18-ти этажное жилое здание, с индивидуальными нежилыми помещениями общественного назначения, входящее в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 103817,7 кв. м.

Материал наружных стен и каркаса объекта - с монолитным железобетонным каркасом и стенами из межэтажных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.).

Материал потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А.

Сейсмостойкость – не менее 5 баллов.

Этажность – 18 надземных этажей + 2 подземных этажа.

**1.4. Объект долевого строительства, Объект** – жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса.

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: А1

Этаж: 3

Проектный номер: А1.07

Общая площадь: 113,40 кв. м.

Жилая площадь: 43,10 кв. м.

Количество комнат: 3

Терраса – 0,00 кв. м.

Площадь комнат, помещений несовместного использования, террас, сведения об этаже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений несовместного использования, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже и строении Многофункционального комплекса, определенное в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «**Проектная приведенная площадь**»).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «**Фактическая приведенная площадь**») жилого, вспомогательных помещений, а также террас (е Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение Фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с образцами, предоставленными застройщиком, органом или специализированной организацией, осуществляющими кадастровые работы. Обмеры Фактической приведенной площади Объекта, входы из которой рассчитываются полевой Ценой Договора, проводятся до отъезда и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проект может быть внесено конструктивных решений, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства и не считать их нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Застройщик уведомляет Участника до передачи Объекта.

**1.1. Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «**Земельный участок**») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:0050193, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6). Предоставляющие коммунальные услуги (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Деловое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торговые-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковские и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9), площадь: 83 912 +/- 103 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и прилегающие денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «**Закон № 214-ФЗ**»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

**1.1.1.** Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса подтверждает следующие документы:

**1.1.1.1.** Разрешение на строительство № 77-01-020487-2022 от «20» октября 2022г., выданное Капиталом государственного строительного надзора города Москвы.

**1.1.1.2.** Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: <http://nashdom.ru>, а также на официальном сайте застройщика: <http://granddevelopment.info>.

**1.1.2.** Застройщик имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

**3.2.3.** Оказать Участнику содействие в осуществлении государственной регистрации права собственности кадастровых помещений пав. Фонда на Объект при условии заключения между Участником и Застройщиком соответствующего договора на оказание услуг.

**3.2.4.** Вносить изменения в проектную документацию и/или в информацию о Застройщике, с одновременным внесением соответствующих изменений в проектную декларацию и опубликованием их в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.

**3.2.5.** Застройщик имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

**3.3. Участник обязуется:**

**3.3.1.** Выплатить Цену Договора в размере, сроках и порядке, установленных Договором.

**3.3.2.** До государственной регистрации права собственности на Объект не арендовать работы, связанные с перепланировкой/перестройкой Многофункционального комплекса (в т. ч. возведение межкомнатных перегородок, разработку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробную проемку, шпатель, борозды в стенах и перекрытиях и т.д.).

**3.3.3.** Не вести рекламную деятельность с использованием коммерческого обозначения которого должна быть подтверждена нотариально удостоверенной доверенностью. Застройщика и Многофункционального комплекса, а также прилегающих Застройщику либо используемых им объектов интеллектуальной собственности.

**3.3.4.** После получения сообщения от Застройщика о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта к передаче в аренду или в собственность, подписать Акт приема-передачи Объекта в порядке и сроки, установленные в соответствии со статьями 5 настоящего Договора, и подписать Акт приема-передачи.

**3.3.5.** С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи, Участник, стоявший ответственным за сохранение Объекта и приобретение обязательств по оплате всех платежей по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта (в частности, платы за содержание помещения, оплаты коммунальных услуг, расходов по техническому обслуживанию и охране Объекта). Участник несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта, вне риска по возмещению претензий лицам, причинившим в результате ремонта или эксплуатации Объекта с момента подписания Акта приема-передачи, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

**3.3.6.** Самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в Общедомовом управлении Многофункционального комплекса (оплата содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплата коммунальных услуг, содержания прилегающей территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством) с момента оформления Акта приема-передачи Объекта, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи, способных повлечь за собой неисполнение обязательств по Договору.

**3.3.7.** Уведомить Застройщика об изменении почтового адреса, и других обстоятельствах, способных повлечь за собой неисполнение обязательств по Договору.

**3.3.8.** Передать Застройщику все необходимые для государственной регистрации Договора документы в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственную кадастровый учет и государственное регистрацию прав, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе представить в указанный срок все необходимые (иные) документы для регистрации Договора документы.

**3.3.9.** Участник долевого строительства имеет иные права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

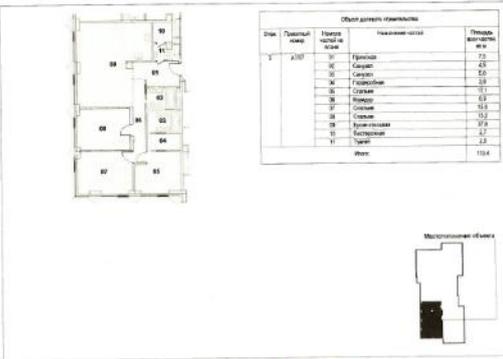
**Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов**

**4.1.** Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере 85 142 550,00 (Восемьдесят пять миллионов сто сорок две тысячи пятьсот пятьдесят рублей 00 копеек), НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра Фактической приведенной площади составляет 750 816,14 (Семьсот пятьдесят тысяч восемьсот шестнадцать рублей 14 копеек), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

**4.2.** Участник обязуется внести денежные средства в счет оплаты Цены Договора на специальный счет эскроу, открываемый и ПАО «Сбербанк» (Эскроу-агент) по договору счета эскроу (далее – «Счет эскроу»), зачисляемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Участника (Должника) и счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенфициару) на основании следующих условий:

**Приложение № 1  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/S/W1/07  
от «26» января 2023 года**

**План Объекта долевого строительства**



№	Тип	Площадь, кв. м	Площадь, кв. м
1	Гостиная	17,0	17,0
2	Спальня	10,0	10,0
3	Спальня	10,0	10,0
4	Кухня	8,0	8,0
5	Спальня	10,0	10,0
6	Спальня	10,0	10,0
7	Спальня	10,0	10,0
8	Спальня	10,0	10,0
9	Спальня	10,0	10,0
10	Спальня	10,0	10,0
Итого		103,4	103,4

**Подпись Строителя:**  /Штрейв А.М./

от Застройщика  
Представитель по Доверенности:

**Участник долевого строительства**  
Представитель по Доверенности:

 /Митяев С.А./

**Приложение № 2  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/S/W1/07  
от «26» января 2023 года**

**Описание степени готовности Объекта долевого строительства  
на дату передачи Участнику**

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику в соответствии с перечнем систем инженерного обеспечения и строительных работ (без выполнения черновой и чистовой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартире):

- **Окна.** Установка окон/вытяжек со стеклопакетами (без подоконных досок и откосов);
- **Двери.** Установка входной двери (без откосов) в (межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются);
- **Перегородки.** Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда перегородки;
- **Полы.** без отделки, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- **Потолки.** бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- **Отопление.** Установлены внутрипольные конвекторы без установки декоративных решёток; регуляторы не устанавливаются;
- **Водоснабжение.** Заход в квартиру труб горячей и холодной водоснабжения без разводки по помещению. Оконечные устройства не устанавливаются;
- **Канализация.** Монтаж стенок системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконечных приборов;
- **Электроснабжение.** Установка временного внутриквартирного электросчетка, пожаротренирующая электрическая разводка не выполняется;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Заходка вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- **Слаботочные системы.** Монтаж слаботочного щита без разводки по помещениям.

**Подпись Строителя:**  /Штрейв А.М./

от Застройщика  
Представитель по Доверенности:

**Участник долевого строительства**  
Представитель по Доверенности:

 /Митяев С.А./



**Договор участия в долевом строительстве № LC/S/W1/29**

город Москва «26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандэкоинвест» (ООО «СЗ Грандэкоинвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Штрейв Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Государством Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строящиеся Недвижимости И» (место нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корпус 1, этаж 19, пом. 1901/8), зарегистрированное Мексиканской инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 1197746380138, ИНН 7743304530, правами доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строящиеся Недвижимости И» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михайлова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хангатурином Георгием Самвеловичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бондаревой Ириной Анатольевны, зарегистрированной в реестре за № 77/720-н/77-2022-4-399, с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые «Строитель», в по отдельности – «Стронка», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

**Статья 1. Общие положения**

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:0050193, вид разрешенного использования: многоквартирная застройка (включая застройку) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Долевое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9); площадь: 83 912 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и прилегающие денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса подтверждают следующие документы:

1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020187-2022 от «26» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительства и жилищно-коммунального хозяйства города Москвы;

1.1.1.2. Проектная декларация, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <http://nsm.domrf.ru>, а также на официальном сайте застройщика: <http://grandecoinvest.ru>;

1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, переводящие денежные средства Застройщику для строительства (создания)

Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности владельцами инвестиционных паев Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном комплексе.

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общественно-жилого назначения, состоящий из жилых зданий, офисных зданий, подземной автостоянки и объектов инфраструктуры, с подземной автостоянкой и расположенный на Земельном участке по строительному адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.

1.4. Объект долевого строительства – Корпус № А1, односекционный, 18-ти этажное жилое здание, с одноклассными встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, входящее в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 10381,7 кв.м.  
Материал наружных стен и каркаса объекта – С монолитной железобетонной каркасом и стенами из мелкоштучных керамических камней (кирпич, керамические камни, блоки и др.)  
Материал потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные.  
Класс энергоэффективности – А.  
Сейсмостойкость – менее 5 баллов.  
Этажность – 18 надземных этажей + 2 подземных этажа.

1.4. Объект долевого строительства, Объект – жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса.

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: А1  
Этаж: 7  
Проектный номер: А1/29  
Общая площадь: 119,60 кв.м.  
Жилая площадь: 44,50 кв.м.  
Количество комнат: 3  
Терраса – 0,00 кв.м.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертёж) расположение по отношению друг к другу частей входящего в состав долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже в строящемся Многофункциональном комплексе, указанные в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная приведенная площадь»).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (с применением понижающего коэффициента)) определяются по замерам при строительстве Многофункционального комплекса и получены Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение Фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с объемами, проведенными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющими кадастровые работы. Обмеры Фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводятся до отделки и, соответственно, площадь площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проект Многофункционального комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны признали и соглашались не признавать такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства и не считать их нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Застройщик проинформирует Участника до передачи Объекта.

Участник уведомлен и согласен с тем, что Фактическая приведенная площадь Объекта на момент передачи его Участнику может отличаться от Проектной приведенной площади Объекта в большую или



3.2.3. Оказать Участнику содействие в осуществлении государственной регистрации права собственности владельцев инвестиционных паев Фонда на Объект при условии заключения между Участником и Застройщиком соответствующего договора на оказание услуг.

3.2.4. Вносить изменения в проектную документацию и/или в информацию о Застройщике, с одобренными внесенными соответствующими изменениями в проектную декларацию и одобренным их в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.

3.2.5. Застройщик имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

3.3. **Участник обязуется:**

3.3.1. Выплатить Цену Договора в размере, сроки и порядке, установленных Договором.

3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с перепланировкой/перустройством Объекта долевого строительства (в т.ч. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивку проемов, пилл, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).

3.3.3. Не вести рекламную деятельность с использованием коммерческого обозначения Застройщика и Многофункционального комплекса, а также принадлежащих Застройщику либо используемых им объектов интеллектуальной собственности.

3.3.4. После получения сообщения от Застройщика о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта к передаче явиться лично или через доверенное лицо, полномочия которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью.

3.3.5. Принять Объект в порядке и сроки, установленные в соответствии со статьей 5 настоящего Договора, и подписать Акт приема-передачи.

3.3.6. С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и приобретает обязательства по оплате всех издержек по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта (в частности, платы за содержание помещений, оплаты коммунальных услуг, расходов по техническому обслуживанию и охране Объекта).

Участник несет риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению третьим лицам убытков, причиненных в результате ремонта или эксплуатации Объекта с момента подписания Акта приема-передачи, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

3.3.7. Самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в Общем имуществе Многофункционального комплекса (оплата содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплата коммунальных услуг, содержания придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством) с момента оформления Акта приема-передачи Объекта, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

3.3.8. Уведомить Застройщика об изменении почтового адреса, и других обстоятельств, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору.

3.3.9. Передать Застройщику все необходимые для государственной регистрации Договора документы в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора, осуществляющей государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе представить в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы.

3.3.10. Участник долевого строительства имеет иные права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

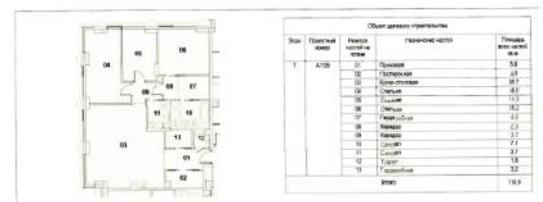
Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере 81 316 750,00 (Восемьдесят один миллион триста шестнадцать тысяч семьсот пятьдесят рублей 00 копеек), НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6, настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра Фактической привнесённой стоимости составляет 679 905,94 (Шестьсот семьдесят девять тысяч девятьсот пятьдесят девять рублей 94 копейки), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

4.2. Участник обязуется внести денежные средства в счет оплаты Цены Договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк» (Эскроу-агент) по договору счета эскроу (далее – «Счет эскроу»), засчитываемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Участника (Деионента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) на следующих условиях:

Приложение № 1  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/S/W1/29  
от «26» января 2023 года

План Объекта долевого строительства



Подпись Стороны  
от Застройщика  
Представитель по Доверенности: Штрейс А.М./ Штрейс А.М./

Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности: Михайлов С.А./ Михайлов С.А./

5

15

Приложение № 2  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/S/W1/29  
от «26» января 2023 года

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику в соответствии с перечнем систем инженерного обеспечения и строительных работ (без выполнения черновой и чистовой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартиры):

- **Окна.** Установка окна/дверей со стеклопакетом (без подоконных досок и откосов);
- **Двери.** Установка входной двери (без откосов) в межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются;
- **Перегородки.** Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда транспронов;
- **Полы.** Без отделки, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- **Потолки.** Бетонные перекрытия без отделки и выравнивающих покрытий;
- **Отопление.** Установлены внутрипольные коллекторы без установки декоративных решёток; регуляторы не устанавливаются;
- **Водоснабжение.** Заход в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещениям. Очисточные устройства не устанавливаются;
- **Канализация.** Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконечных приборов;
- **Электроснабжение.** Установка врезного внутриквартирного электрощитка, пожаротривная разводка не выполняется;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Заход вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещениям. Очисточные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- **Слаботочные системы.** Монтаж слаботочного щита без разводки по помещениям.

Подпись Стороны  
от Застройщика  
Представитель по Доверенности: Штрейс А.М./ Штрейс А.М./

Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности: Михайлов С.А./ Михайлов С.А./

16

Договор  
участия в долевом строительстве № LC/S/ML/082

город Москва «26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандсозидность» (ООО «СЗ Грандсозидность»), место нахождения: 119270, г. Москва, вил.г.р. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, кв. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Штрейс Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-1/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строительной Недвижимости» (далее – Фонд) место нахождения 125212, г. Москва, Гоголевский шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 1197746380138, ИНН 7743304530, правком доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительной Недвижимости» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михайлова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хачатуровым Георгием Санназовичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бондаревой Ирины Анатольевны, зарегистрировано в реестре за № 77/720-1/77-2022-4-399, с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

Статья 1. Общие положения

1.1. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земель населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:005019:3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.0); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Автоуправляюще-полкиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Депоное управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9), площадь: 83 912 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, п/б. Лужнецкая, вл. 2/4, и принадлежащее денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса подтверждают следующие документы:  
1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020487-2022 от «20» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.  
1.1.1.2. Проектная декларация, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <http://iam.dominrf.ru>, а также на официальном сайте застройщика: <http://grandsosidnostyinvest.info>.



1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, передающее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности на отдельные инвестиционные павы Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном комплексе.

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общественно-жилого назначения, состоящий из жилых зданий, офисных зданий, подземной автостоянки и объектов инфраструктуры, с подземной автостоянкой и объектами инфраструктуры, общей площадью 24241,6 кв.м, возводимый Застройщиком и расположенный на Земельном участке по строительному адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.

Многоквартирный дом – Корпус № Е, трехсекционное жилое здание переменной этажности, со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, входящее в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 21285,6 кв.м.

Материал наружных стен и каркаса объекта – С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Материал позвонных перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А

Сейсмостойкость – менее 5 баллов.

Этажность – 4-16-17-18 этажей + 2 подземных этажа.

1.4. Объект долевого строительства, Объект – жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса.

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: Е

Этаж: 6

Проектный номер: Е2/082

Общая площадь: 82,20 кв.м.

Жилая площадь: 26,20 кв.м.

Количество комнат: 2

Terrace – 6,00 кв.м.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже в строящемся Многофункциональном комплексе, определенные в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная приведенная площадь»).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (с применением понижающего коэффициента) определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с обмерами, проведенными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющими кадастровые работы. Обмеры фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводятся до отделки и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проект Многофункционального комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны признали и признают, такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства и не считать их нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Застройщик проинформирует Участника до передачи Объекта.

3.2.3. Оказать Участнику содействие в осуществлении государственной регистрации права собственности владельцев инвестиционных павов Фонда на Объект при условии заключения между Участником и Застройщиком соответствующего договора на оказание услуг.

3.2.4. Вносить изменения в проектную документацию и/или в информационно о Застройщике, с одобрением вынесенном соответствующих изменений в проектную декларацию и опубликованием их в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.

3.2.5. Застройщик имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

3.3. Участник обучается:

3.3.1. Выплатить Цену Договора в размере, сроки и порядке, установленных Договором.

3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с перепланировкой/переустройством Объекта долевого строительства (в т.ч. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивку проемов, вилл, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).

3.3.3. Не вести рекламную деятельность с использованием коммерческого обозначения Застройщика и Многофункционального комплекса, а также принадлежащих Застройщику либо используемых им объектов интеллектуальной собственности.

3.3.4. После получения сообщения от Застройщика о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта к передаче явиться лично или через доверенное лицо, полномочия которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью.

3.3.5. Принять Объект в порядке и сроки, установленные в соответствии со статьей 5 настоящего Договора, и подписать Акт приема-передачи.

3.3.6. С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и приобретает обязательства по оплате всех платежей по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта (в частности, платы за содержание и обслуживание общего имущества в многоквартирном доме, коммунальных услуг, содержания придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством) с момента оформления Акта приема-передачи Объекта, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

3.3.7. Самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в Общем имуществе Многофункционального комплекса (оплата содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплата коммунальных услуг, содержания придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством) с момента оформления Акта приема-передачи Объекта, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

3.3.8. Уведомить Застройщика об изменении почтового адреса, и других обстоятельств, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору.

3.3.9. Передать Застройщику все необходимые для государственной регистрации Договора документы в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе представить в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы.

3.3.10. Участник долевого строительства имеет иные права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере 58 583 025,00 (Пятьдесят восемь миллионов пятьсот восемьдесят три тысячи двадцать пять рублей 00 копеек), НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра фактической приведенной площади составляет 712 688,87 (Семьсот двенадцать тысяч шестьсот восемьдесят восемь рублей 87 копеек), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

4.2. Участник обязуется внести денежные средства в счет оплаты Цены Договора на специальный счет эскроу, открываемый в ИАО «Сбербанк» (Эскроу-агент) по договору счета эскроу (далее – «Счет эскроу»), заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/ML/082 от «26» января 2023 года

План Объекта долевого строительства

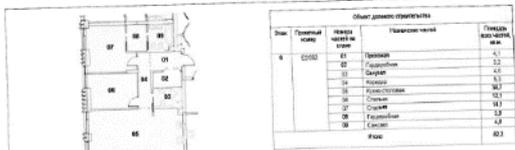


Table with columns: Этаж, Помещение, Назначение, Площадь, Площадь в процентах. Rows include: 6, 01, Пройти, 4,1; 6, 02, Коридор, 3,2; 6, 03, Ванная, 4,4; 6, 04, Кухня, 5,1; 6, 05, Гостиная, 30,7; 6, 06, Спальня, 10,1; 6, 07, Спальня, 9,1; 6, 08, Терраса, 6,0; 6, 09, Спальня, 4,8; 6, 10, Ванная, 6,0.



Подпись Сторон:

от Застройщика Представитель по Доверенности: /Штрейе А.М./

Участник долевого строительства Представитель по Доверенности: /Михальцов С.А./

Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/ML/082 от «26» января 2023 года

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику в соответствии с перечнем систем инженерного обеспечения и строительных работ (без выполнения чистовой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартире):

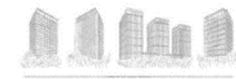
- Осна. Установка окон/вытяжек со стеклопакетами, оконные откосы выровнены и оштукатурены;
- Двери. Установка входной двери в общем объеме проекта, дверные откосы выровнены и оштукатурены (без межкомнатных, кухонных и иных дверей);
- Перегородки. Межквартирные стены, межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах возведены, выровнены, готовы под чистовую отделку;
- Полы. Полы готовы к укладке финишного напольного покрытия. Выполнен выравнивающий слой, гидроизоляция мокрых помещений;
- Потолок. Потолок выполнен из ГКЛ, выровнен, подготовлен под покраску;
- Отопление. Установлены внутренние конвекторы без установки декоративных решеток;
- Водоснабжение. выполнена разводка горячего и холодного водоснабжения без установки оконных устройств;
- Канализация. Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом с горизонтальной разводкой, без установки оконных приборов и инсталляций;
- Электроснабжение. Установка внутриквартирного электрощита, выполнена разводка электроснабелей, система готова к установке оконных устройств;
- Вентиляция и кондиционирование. Выполнение системы приточной и вытяжной вентиляции и кондиционирования до ввода в квартиру в общем объеме проекта. В пределах квартиры в залотопленном пространстве предусматривается разводка воздуховодов и трубопроводов кондиционирования и отвода конденсата, размещение внутренних блоков кондиционирования. Устройство решеток вентиляции и кондиционирования предусматривается Собственником Объекта долевого строительства;
- Слаботочные системы. Выполнен монтаж слаботочных сетей с установкой слаботочного щита для подключения квартиры к услугам доступа к сети Интернет, Телевидению и Домофонии.

Подпись Сторон:

от Застройщика Представитель по Доверенности: /Штрейе А.М./

Участник долевого строительства Представитель по Доверенности: /Михальцов С.А./





Договор участия в долевом строительстве № LCS/W1/39

города Москва «26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандэкоинвест» (ООО «СЗ Грандэкоинвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технической этаж, пом. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704802677, ОГРН 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Штрейф Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Готтаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 777780-н/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» ДУ, Закрытым паевым инвестиционным фондом именованной «Тинькофф Фонд Строительной Недвижимости №1» (место нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 1197746380128, ИНН 7743304530, правами доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительной Недвижимости №1» (далее – Фонд) зарегистрирован Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участником» или «Участник долевого строительства», в лице Михайлова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хасчурашвили Георгием Самвеловичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бондаревой Ириной Анатольевны, зарегистрировано в реестре за № 77720-н/77-2022-4-399, с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые «Сторонами», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земля: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77-01-0005019-3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Долевое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9), площадь: 83 912 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса подтверждают следующие документы:

1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-030487-2022 от «20» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;

1.1.1.2. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://naia.oom.ru>, а также на официальном сайте застройщика: <https://grandecoinvest.info/>.

3.2.3. Оказать Участнику содействие в осуществлении государственной регистрации права собственности владельца инвестиционных паев Фонда на Объект при условии заключения между Участником и Застройщиком соответствующего договора на оказание услуг.

3.2.4. Внести изменения в проектно-документацию и/или в информационно-техническую документацию, с односторонним внесением соответствующих изменений в проектную декларацию и опубликованием их в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.

3.2.5. Застройщик имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

3.3. Участник обязуется:

3.3.1. Выплатить Цену Договора в размере, сроки и порядке, установленных Договором.

3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с перепланировкой/реконструкцией Объекта долевого строительства (в т.ч. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций), электрики, пробную проемку, ниш, борозд в стенах и перегородках и т.д.).

3.3.3. Не вести рекламную деятельность с использованием коммерческого обозначения Застройщика и Многофункционального комплекса, а также принадлежащих Застройщику либо используемых им объектов интеллектуальной собственности.

3.3.4. После получения сообщения от Застройщика о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта к передаче вступить лично или через доверенное лицо, полномочия которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью.

3.3.5. Принять Объект в порядке и сроки, установленные в соответствии со статьей 5 настоящего Договора, и подписать Акт приема-передачи.

3.3.6. С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и приобретает обязательства по оплате всех издержек по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта (в частности, платы за содержание помещения, оплаты коммунальных услуг, расходов по техническому обслуживанию и охране Объекта). Участник несет риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению третьим лицам убытков, причиненных в результате ремонта или эксплуатации Объекта с момента подписания Акта приема-передачи, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

3.3.7. Самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в Многофункционального комплекса, оплаты коммунальных услуг, содержания придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством с момента оформления Акта приема-передачи Объекта, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

3.3.8. Уведомить Застройщика об изменении почтового адреса, и других обстоятельств, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору.

3.3.9. Передать Застройщику все необходимые для государственной регистрации Договора документы в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе представлять в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы.

3.3.10. Участник долевого строительства имеет иные права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере 85 266 500,00 (Восемьдесят пять миллионов двести шестьдесят шесть тысяч пятьсот рублей 00 копеек), НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра Фактической приведенной площади составляет 712 930,60 (Семьсот двенадцать тысяч девятьсот тридцать рублей 60 копеек), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

4.2. Участник обязуется внести денежные средства в счет оплаты Цены Договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк» (Эскроу-агент) по договору счета эскроу (далее – «Счет эскроу»), заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Участника (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) на следующих условиях:

1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, переводит денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности владельцами инвестиционных паев Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном комплексе.

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общественно-жилого назначения, состоящий из жилых зданий, офисных зданий, подземной автостоянки и объектов инфраструктуры, с подземной автостоянкой и объектами инфраструктуры, общей площадью 32424 кв.м, возводимый Застройщиком и расположенный на Земельном участке по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.

Многоквартирный дом – Корпус № А1, односекционное, 18-ти этажное жилое здание, отнесенными к встроенно-пристроенным помещениям общественного назначения, входящее в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 10381,7 кв.м.  
Материал наружных стен и каркаса объекта - С монолитным железобетонным каркасом и стенам из межэтажных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Материал потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные.  
Класс энергоэффективности – А.  
Сейсмостойкость – менее 5 баллов.  
Жесткость – 18 надземных этажей + 2 подземных этажа.

1.4. Объект долевого строительства, Объект – жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса.

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: А1

Этаж: 9

Проектный номер: А1/39

Общая площадь: 119,69 кв.м.

Жилая площадь: 44,50 кв.м.

Количество комнат: 3

Терраса – 0,0 кв.м.

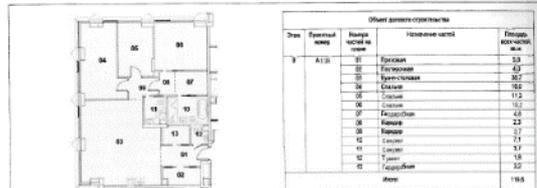
Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, в котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования террас), местоположения Объекта долевого строительства на этаже в строящемся Многофункциональном комплексе, определенных в соответствии с проектной документацией в Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная приведенная площадь»).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (с применением понижающего коэффициента)) определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение Фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с объемами проведенными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией осуществляющими кадастровые работы. Объемы Фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводится до отделки и, соответственно изменение площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей техническим планом и Едином государственном реестре недвижимости.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предельно-точной. В проект Многофункционального комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны пришли к соглашению не признавать такое изменение существенным изменением Объекта долевого строительства и не считать из нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства.

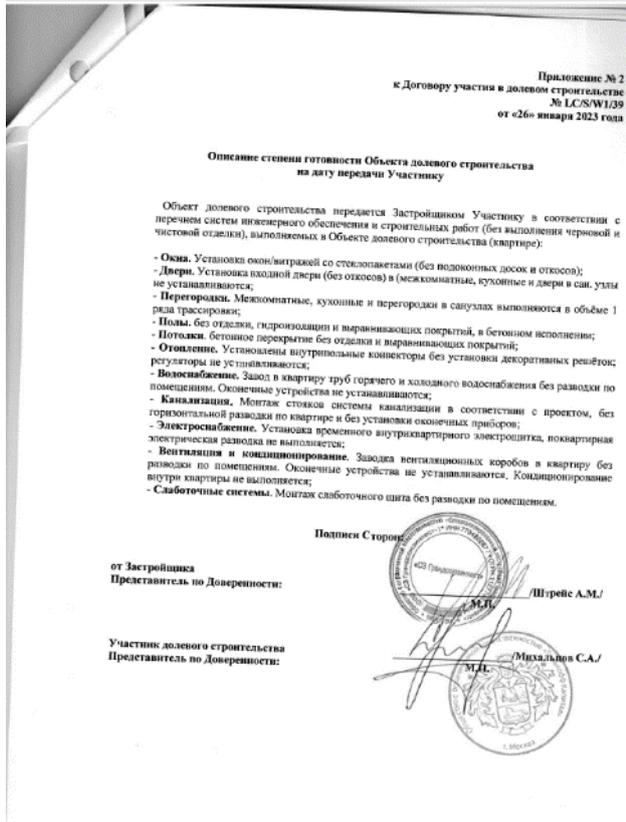
О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Застройщик проинформирует Участника до передачи Объекта.

План Объекта долевого строительства



от «26» января 2023 года





Приложение № 2  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LCS/W1/39  
от «26» января 2023 года

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику в соответствии с перечнем систем инженерного обеспечения и строительных работ (без выполнения черновой и чистовой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартира):

- Окна. Установка окон/вытяжки со стеклопакетами (без водоотливных досок и откосов);
- Двери. Установка входной двери (без откосов) в межкомнатные, входные и двери в сан. узлы не устанавливаются;
- Перегородки. Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда трассировки;
- Потолы. Без отделки, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- Отделочные. Установка штукатурных маяков и выравнивающих покрытий;
- Водоснабжение. Заход в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещению. Оконечные устройства не устанавливаются;
- Канализация. Монтаж стоков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконечных приборов;
- Электрообеспечение. Установка промежуточного электрощитка, квартирная электрическая разводка не выполняется;
- Вентиляция и кондиционирование. Заходка вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещению. Оконечные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- Слаботочные системы. Монтаж слаботочного щита без разводки по помещению.

Полномочия  
от Застройщика  
Представитель по Доверенности: Штрейн А.М.  
Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности: Михайлова С.А.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандэкоинвест» (ООО «СЗ Грандэкоинвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, ин-терг. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704802677, КПП 770461001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Штрейн Анна Михайловна, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 13.11.2022 года (далее по тексту – «Застройщик»), именуемое в дальнейшем «Участник», в лице Михайлова Сергея Александровича, действующего на основании Доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хантарияном Георгием Самвеловичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Кондратьев Ирины Анатольевны, зарегистрированного в реестре за № 77/780-н/77-2022-13-116, с одной стороны и  
Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строитель Недвижимости Ю» (место нахождения 125212, г. Москва, Голубинский шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 1197746380138, ИНН 7743304530, правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строитель Недвижимости Ю» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михайлова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хантарияном Георгием Самвеловичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Кондратьев Ирины Анатольевны, зарегистрированного в реестре за № 77/720-н/77-2022-4-399, с другой стороны,  
при совместном упоминании именуемые «Сторона», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») и нежелательно:

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:0005019:3, вид разрешенного использования: многоквартирная жилая застройка (высотная застройка) (2.6). Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Дележное управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торговые-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9), площадь: 83 912 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и принадлежащие денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса подтверждает следующие документы:  
1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-02/017-2022 от «26» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.  
1.1.1.2. Проектная декларация, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://naua.dom.ru>, а также на официальном сайте застройщика: <https://grandecoinvest.info>.

1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, передающее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности владельными инвестиционными паев Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном комплексе.

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общественно-жилого назначения, состоящий из жилых зданий, офисных зданий, подземной автостоянки и объектов инфраструктуры, с подземной автостоянкой и объектами инфраструктуры, общей площадью 324241,6 кв.м, возводимый Застройщиком и расположенный на Земельном участке по строительному адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.

Многоквартирный дом – Корпус № Е, трехсекционное жилое здание перенормированной этажности, со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, входящее в состав Многофункционального комплекса.  
Общая площадь – 21285,6 кв.м.  
Материал наружных стен и каркаса объекта – С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)  
Материал потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные.  
Класс энергоэффективности – А.  
Сейсмостойкость – менее 5 баллов.  
Этажность – 4-16-17-18 этажей + 2 подземных этажа.

1.4. Объект долевого строительства, Объект – жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса.

Основные характеристики Объекта долевого строительства:  
Корпус: Е  
Этаж: 9  
Проектный номер: Е3/155  
Общая площадь: 185,10 кв.м.  
Жилая площадь: 43,40 кв.м.  
Количество комнат: 3  
Терраса – 0,00 кв.м.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, на котором расположен Объект и пави Объекта долевого строительства, отображенный в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей является объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже в строящемся Многофункциональном комплексе, определенные в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная приведенная площадь»).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (с применением понижающего коэффициента) определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и получении Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение Фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с образцами, проведенными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющими кадастровые работы. Объемы Фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводится до отделки и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проект Многофункционального комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны признают и соглашаются не признать, такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства и не считать их нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Застройщик информирует Участника до передачи Объекта.

1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, передающее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности владельными инвестиционными паев Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном комплексе.

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общественно-жилого назначения, состоящий из жилых зданий, офисных зданий, подземной автостоянки и объектов инфраструктуры, с подземной автостоянкой и объектами инфраструктуры, общей площадью 324241,6 кв.м, возводимый Застройщиком и расположенный на Земельном участке по строительному адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.

Многоквартирный дом – Корпус № Е, трехсекционное жилое здание перенормированной этажности, со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, входящее в состав Многофункционального комплекса.  
Общая площадь – 21285,6 кв.м.  
Материал наружных стен и каркаса объекта – С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)  
Материал потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные.  
Класс энергоэффективности – А.  
Сейсмостойкость – менее 5 баллов.  
Этажность – 4-16-17-18 этажей + 2 подземных этажа.

1.4. Объект долевого строительства, Объект – жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса.

Основные характеристики Объекта долевого строительства:  
Корпус: Е  
Этаж: 9  
Проектный номер: Е3/155  
Общая площадь: 185,10 кв.м.  
Жилая площадь: 43,40 кв.м.  
Количество комнат: 3  
Терраса – 0,00 кв.м.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, на котором расположен Объект и пави Объекта долевого строительства, отображенный в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей является объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже в строящемся Многофункциональном комплексе, определенные в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная приведенная площадь»).

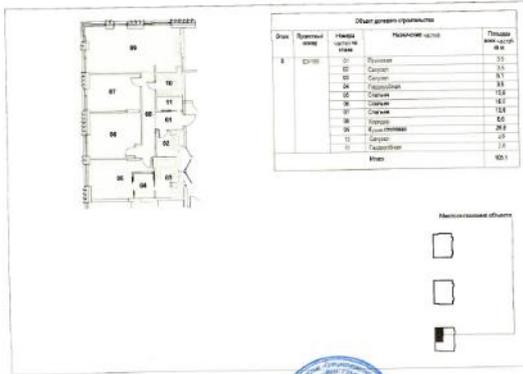
Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (с применением понижающего коэффициента) определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и получении Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение Фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с образцами, проведенными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющими кадастровые работы. Объемы Фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводится до отделки и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проект Многофункционального комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны признают и соглашаются не признать, такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства и не считать их нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Застройщик информирует Участника до передачи Объекта.

Приложение № 1  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/S/ML/155  
от «26» января 2023 года

План Объекта долевого строительства



Подпись Стройм:

от Застройщика  
Представитель по Доверенности:

ЛШтрей А.М./

Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности:

М.П. Мухомов С.А./

к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/S/ML/155  
от «26» января 2023 года

Описание степени готовности Объекта долевого строительства  
на дату передачи Учтенику

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику в соответствии с перечнем систем инженерного обеспечения и строительных работ (без выполнения чистовой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартире):

- **Окна.** Установка окон/вытяжек со стеклопакетами, оконные откосы выровнены и оштукатурены;
- **Двери.** Установка входной двери в общем объеме проекта, дверные откосы выровнены и оштукатурены (без межкомнатных, входных и иных дверей);
- **Перегородки.** Межквартирные стены, межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах возведены, выровнены, готовы под чистовую отделку;
- **Полы.** Полы готовы к укладке финишного напольного покрытия. Выполнен выравнивающий слой, гидроизоляция мокрых помещений;
- **Потолки.** Потолки выложены из ГКЛ, выровнены, подготовлены под покраску;
- **Отопление.** Установлены радиаторные коллекторы без установки декоративных решеток;
- **Водоснабжение.** выполнена разводка горячего и холодного водоснабжения без установки окончательных устройств;
- **Канализация.** Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом с горизонтальной разводкой, без установки окончательных приборов и инсталляций;
- **Электрообеспечение.** Установка внутриквартирного электросчета, выполнена разводка электрокабелей, система готова к установке окончательных устройств;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Выполнение системы приточной и вытяжной вентиляции и кондиционирования до входа в квартиру в общем объеме проекта. В пределах квартиры в запоточном пространстве предусматривается разводка воздуховодов и трубопроводов кондиционирования и отвода конденсата, размещение внутренних блоков кондиционирования. Устройство решеток вентиляции и кондиционирования предусматривается Собственником Объекта долевого строительства;
- **Слаботочные системы.** Выполнен монтаж слаботочных сетей с установкой слаботочного щита для подключения квартиры к услугам доступа к сети Интернет, Телевидению и Домофонии.

Подпись Стройм:

от Застройщика  
Представитель по Доверенности:

ЛШтрей А.М./

Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности:

М.П. Мухомов С.А./



## Документы Оценщика

### Аналоги, использованные для объектов оценки №1, 6, 12, 13, 17, 19, 20, 21, 22

Обновлено: вчера, 15:25 • 1672 просмотра, 3 закладки, 748 уникальных

## Продается 4-комн. квартира, 146,7 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте  
 Воробьевы горы 12 мин. Лужники 17 мин. Спортивная 19 мин.

[Сравнить](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

[Планировка](#) [25 фото](#)

Общая площадь: **146,7 м<sup>2</sup>** | Площадь кухни: **15 м<sup>2</sup>** | Этаж: **7 из 18**

**175 000 000 Р**

[Следить за изменением цены](#)  
Предложите свою цену

Например, 169 750 000 [>](#)

[Циан.Ипотека](#)  
Ипотека

Цена за метр: 1 192 911 Р/м<sup>2</sup>  
Условия сделки: переступка

**+7 985 014-19-98**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Написать, пока вы находитесь в сети

**АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ**  
**NF Group - ex-Knight Frank**  
Документы проверены

На Циан: 11 лет | Объектов в работе: 224

РИЕЛТОР  
**Ирина Антонова**

Общая площадь: **146,7 м<sup>2</sup>** | Площадь кухни: **15 м<sup>2</sup>** | Этаж: **7 из 18**

Год сдачи: **2026**

Лот: 84293. В продаже квартира с видом на сад в корпусе Mountain Line жилого комплекса премиум-класса Luzhniki Collection. Планировка свободная, оптимальный вариант организации пространства: гостиная с зоной кухни, три спальни с собственными ванными и гардеробными, гостевой санузел. Высота потолка 3,3 м. Из окон с большой площадью остекления открывается красивый вид на сад во дворе и в сторону реки. В комплексе предусмотрен подземный паркинг с возможностью покупки машино-мест, предусмотрен drop-off у каждого корпуса. Luzhniki Collection - современный жилой комплекс на набережной Москвы-реки, в 50 м от спортивного комплекса "Лужники". Презентабельные входные группы, охрана и видеонаблюдение, собственная инфраструктура: детская игровая, спортивные комнаты, переговорные, гостиная для жителей, колясочные, лапомойки, комнаты для посылок.

Участник ассоциации агентств элитной недвижимости AREA

[Свернуть](#)

### Напишите автору

[У вас есть скидки?](#) [Хочу посмотреть](#) [Свяжитесь со мной](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)

### О квартире

Тип жилья: Новостройка

### О доме

Количество лифтов: 2 пассажирских, 2 грузовых

[Подписаться на дом](#)

**175 000 000 Р**

[Следить за изменением цены](#)  
Предложите свою цену

Например, 169 750 000 [>](#)

[Циан.Ипотека](#)  
Ипотека

Цена за метр: 1 192 911 Р/м<sup>2</sup>  
Условия сделки: переступка

**+7 985 014-19-98**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Написать, пока вы находитесь в сети

**АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ**  
**NF Group - ex-Knight Frank**  
Документы проверены

На Циан: 11 лет | Объектов в работе: 224

РИЕЛТОР  
**Ирина Антонова**



Обновлено: вчера, 14:26 1592 просмотра, 5 за сегодня, 783 уникальных

## Продается 3-комн. квартира, 82,3 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте  
 М. Воробьевы горы 14 мин. М. Ленинский проспект 18 мин. М. Лужники 19 мин.

Сравнить

Планировка 26 фото

Объем площади 82,3 м<sup>2</sup> Площадь кухни 10 м<sup>2</sup> Этаж 4 из 18

Отзыв о сайте

**85 000 000 ₹**

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 82 450 000

Циан.Ипотека Ипотека

Цена за метр 1 032 807 ₹/м<sup>2</sup>

Условия сделки переуступка

Показать телефон

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

**АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ NF Group - ex-Knight Frank**

Документы проверены

На Циан 11 лет Объектов в работе 224

Риелтор **Игорь Егоров** 5.0 · 4

Элитный клубный дом FORUM

Объем площади 82,3 м<sup>2</sup> Площадь кухни 10 м<sup>2</sup> Этаж 4 из 18

Буд. сдачи 2026

Лот: 84572. Эксклюзив NF Group. В продаже квартира с отделкой white box в корпусе Mountain Line S-1 жилого комплекса премиум-класса Luzhniki Collection.

Планировка: гостиная с зоной кухни, мастер-спальня с ланной и гардеробной, дополнительная спальня или кабинет, ванная комната, гардеробная-постирочная при входе.

Выполнена отделка white box: возведены и выровнены стены, выполнены стяжка пола, разводка электричества и других коммуникаций.

Высота потолка 3,3 м.

Из панорамных окон открывается вид в сторону центра Москвы.

В комплексе предусмотрен подземный паркинг с возможностью покупки машино-мест, предусмотрен джор-офф у каждого корпуса.

Luzhniki Collection - современный жилой комплекс на набережной Москвы-реки, в 50 м от спортивного комплекса "Лужники". Презентабельные входные группы, охрана и видеонаблюдение, собственная инфраструктура: детская игровая, спортивные комнаты, пергольеры, гостиная для жителей, колясочные, лаповойки, комнаты для посылок.

Участник ассоциации агентств элитной недвижимости AREA

Свернуть

**Напишите автору**

У вас есть скидки? Хочу посмотреть Свяжитесь со мной

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

О квартире О доме Подписаться на дом

Отзыв о сайте

**85 000 000 ₹**

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 82 450 000

Циан.Ипотека Ипотека

Цена за метр 1 032 807 ₹/м<sup>2</sup>

Условия сделки переуступка

Показать телефон

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

**АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ NF Group - ex-Knight Frank**

Документы проверены

На Циан 11 лет Объектов в работе 224

Риелтор **Игорь Егоров** 5.0 · 4

Элитный клубный дом FORUM

Клубный дом в 3 минутах от Цветного. **MR**

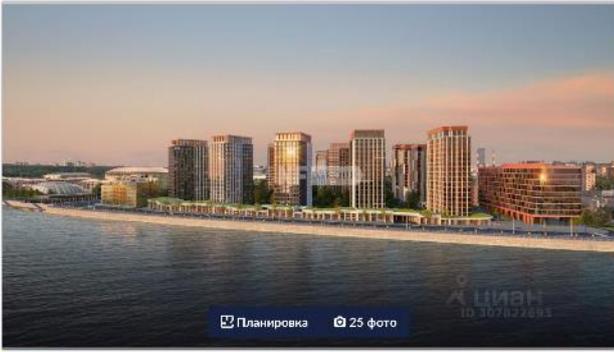


Обновлено: вчера, 18:55 • 3435 просмотров, 13 за сегодня, 1893 уникальных

## Продается 2-комн. квартира, 66,4 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте  
 Воробьевы горы 12 миль, Лужники 17 миль, Спортивная 19 миль.

Сравнить ЦИАН.Ипотека Ипотека



Планировка 25 фото

67 000 000 ₽

Следить за изменением цены  
 Предложите свою цену  
 Например, 64 990 000

Циан.Ипотека Ипотека

Цена за метр 1 009 036 ₽/м<sup>2</sup>  
 Условия сделки переступка

Показать телефон  
 Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**NF Group - ex-Knight Frank**  
 Документы проверены

На Циан 11 лет Объектов в работе 224

РИЕЛТОР  
**Артем Каграманов**  
 3,8 · 10

Выберите коттеджный посёлок

Отзыв о сайте

Лучшее предложение, видовая

Общая площадь 66,4 м<sup>2</sup> Площадь кухни 10 м<sup>2</sup> Этаж 9 из 18  
 Год сдачи 2026

Лот: 83973. Эксклюзив NF Group. В продаже квартира с видом на сад в корпусе Mountain Line жилого комплекса премиум-класса Luzhniki Collection.  
 Планировка свободная, оптимальный вариант организации пространства: гостиная с зоной кухни, спальня с ванной и гардеробной, гостиной санузел.  
 Высота потолка 3,3 м.  
 Из окон с большой площадью остекления открывается красивый вид в сторону храма Христа Спасителя и центра Москвы.  
 В комплексе предусмотрен подземный паркинг с возможностью покупки машино-мест, предусмотрен drop-off у каждого корпуса.  
 Luzhniki Collection - современный жилой комплекс на набережной Москвы-реки, в 50 м от спортивного комплекса "Лужники". Презентабельные входные группы, охрана и видеонаблюдение, собственная инфраструктура: детская игровая, спортивные комнаты, переговорные, гостиная для жителей, колясочные, лапомойки, комнаты для посылок.

Участник ассоциации агентств элитной недвижимости AREA  
 Свернуть

Напишите автору

У вас есть скидки? Хочу посмотреть Связаться со мной

или узнайте подробности по телефону  
 Показать контакты



Отзыв о сайте

О квартире О доме Подписаться на дом

67 000 000 ₽

Следить за изменением цены  
 Предложите свою цену  
 Например, 64 990 000

Циан.Ипотека Ипотека

Цена за метр 1 009 036 ₽/м<sup>2</sup>  
 Условия сделки переступка

Показать телефон  
 Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**NF Group - ex-Knight Frank**  
 Документы проверены

На Циан 11 лет Объектов в работе 224

РИЕЛТОР  
**Артем Каграманов**  
 3,8 · 10

Выберите коттеджный посёлок  
 С большими участками, современными



Обновлено: вчера, 17:05 80 просмотров, 6 за сегодня, 56 уникальных

## Продается 1-комн. квартира, 63 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhnik Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. [На карте](#)  
 М. Воробьевские горы 12 мин., М. Лужники 18 мин., М. Спортивная 20 мин.  
 Транспортная доступность 7.4 из 10 [Подробнее](#)

[Сравнить](#) [Пожаловаться](#)



Планировка План этажа 18 фото

**87 684 000 ₪**

Циан.Ипотека Ипотека

Цена за метр 1 391 810 ₪/м<sup>2</sup>  
 Условия сделки: деловое участие (214-ФЗ)  
 Ипотека: возможна

[Контакты застройщика](#)  
[Заказ звонка](#)

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

**застройщик**  
**Absolute Premium**  
 4.8 ★ 35 отзывов  
 Надежный застройщик

Под освоения 2012 Убыль объектов 1  
 Домов строится 12 домов в 1 ЖК

Общая площадь: 63 м<sup>2</sup> Жилая площадь: 14,1 м<sup>2</sup> Этаж: 7 из 18  
 Год сдачи: 2026 Дом: Не сдан Отделка: Неизвестно

В клубном доме Mountain line проекта Luzhnik Collection в Хамовниках продаётся коллекционная премиальная квартира с 1 спальней площадью 63 м<sup>2</sup> с отделкой white-box на 7 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс 'Лужники'.

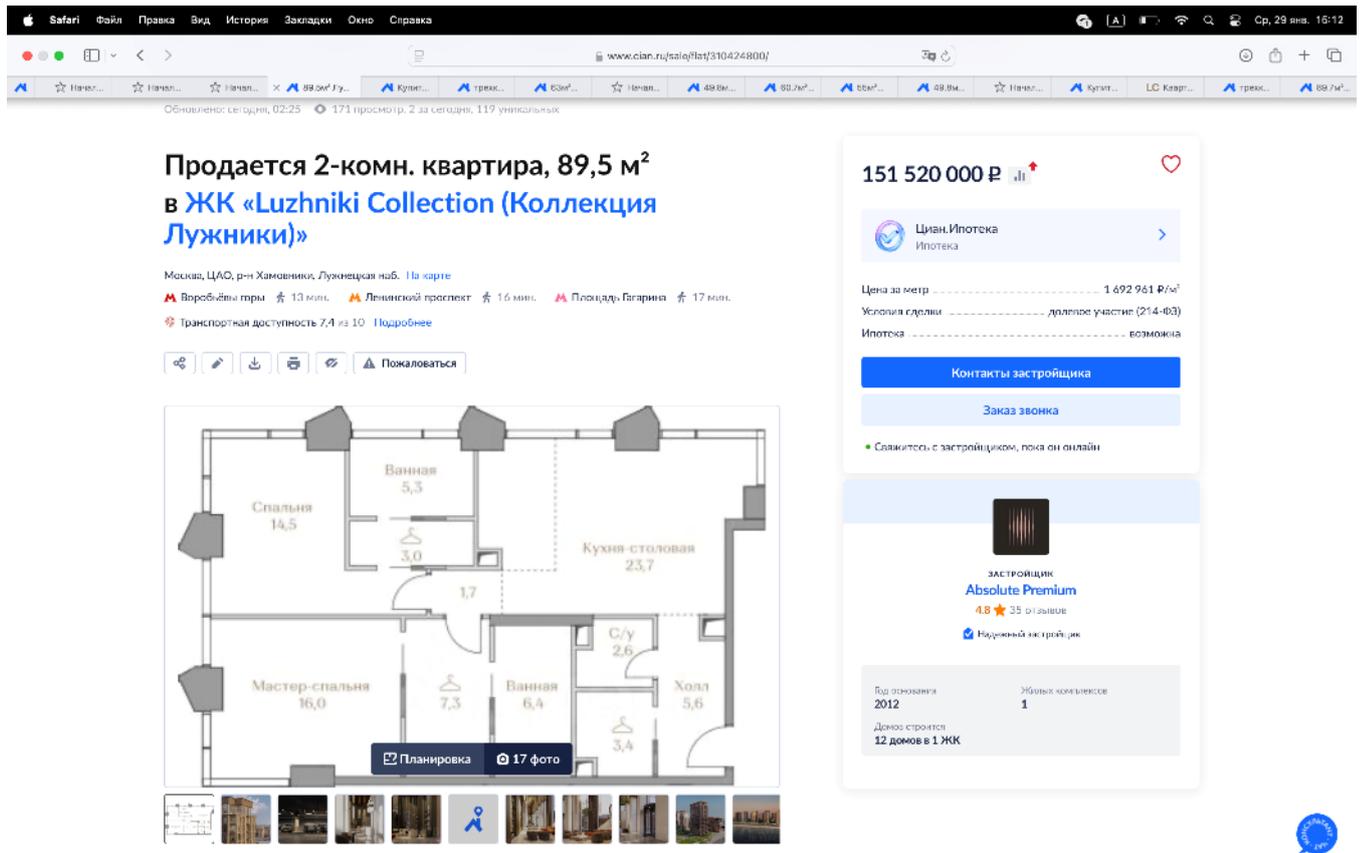
Ваша квартира:  
 Узнать больше

О квартире	О доме	Подписаться на дом
Тип жилья: Новостройка	Количество лифтов: 2 пассажирских, 1 грузовой	
Общая площадь: 63 м <sup>2</sup>	Тип дома: Монолитный	
Жилая площадь: 14,1 м <sup>2</sup>	Парковка: Многоуровневая	
Высота потолков: 3.25 м		
Отделка: Неизвестно		

### Варианты отделки в ЖК




**Аналоги, использованные для объектов оценки №2, 10, 15, 16**



**Продается 2-комн. квартира, 89,5 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Лужнецкая наб. [На карте](#)  
 М Воробьевы горы 13 мин. М Ленинский проспект 16 мин. М Площадь Багратиона 17 мин.  
 Транспортная доступность 7,4 из 10 [Подробнее](#)

Обновлено: сегодня, 02:25 171 просмотр, 2 за сегодня, 119 уникальных

151 520 000 Р

Циан.Ипотека Ипотека

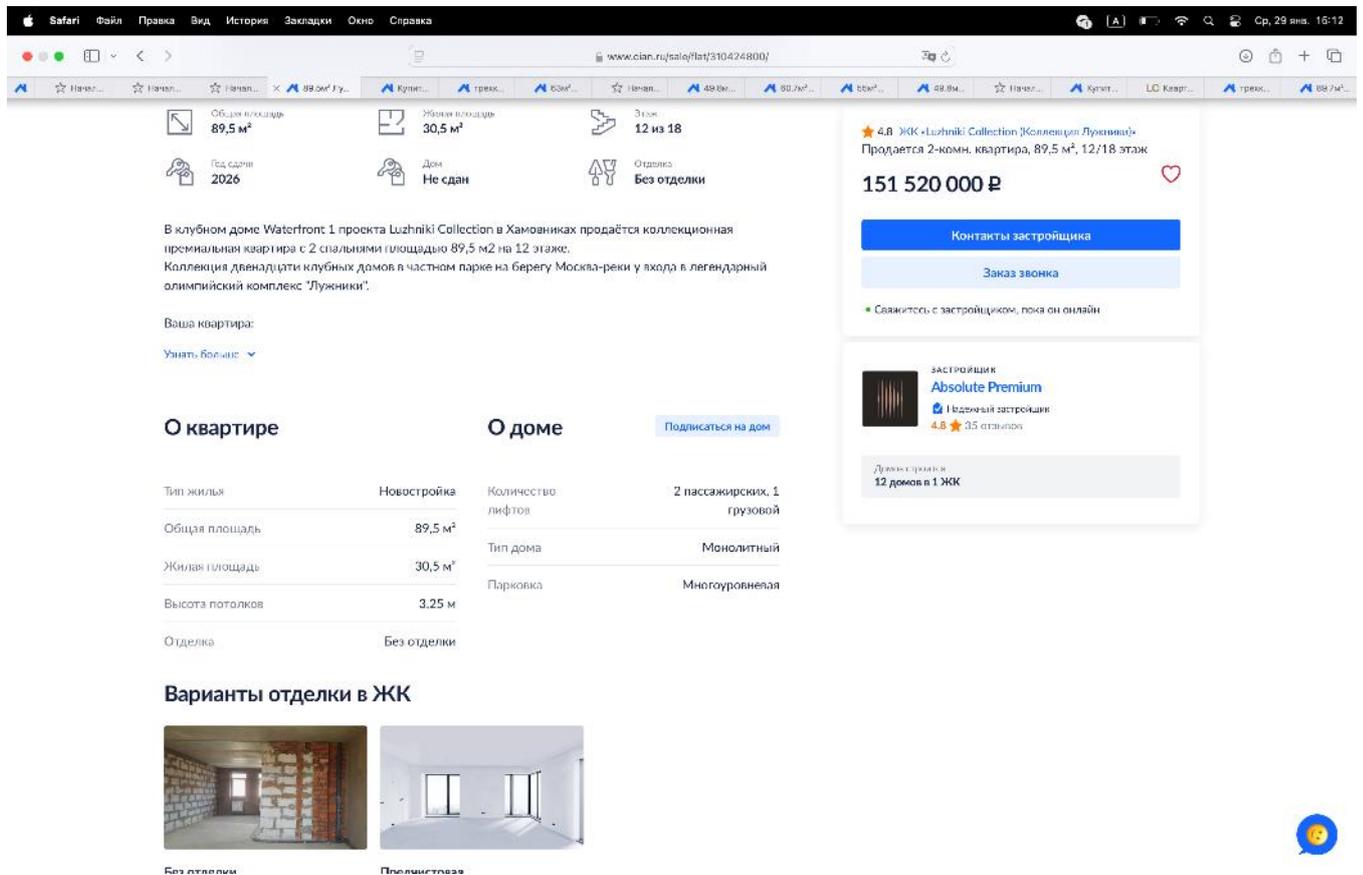
Цена за метр 1 692 961 Р/м<sup>2</sup>  
 Условия сделки долговое участие (214-ФЗ)  
 Ипотека возможна

Контакты застройщика  
 Заказ звонка

Связаться с застройщиком, пока он онлайн

ЗАСТРОЙЩИК  
**Absolute Premium**  
 4.8 ★ 35 отзывов  
 Надежный застройщик

Подготовка 2012 Жилых комплексов 1  
 Демос строится 12 домов в 1 ЖК



Общая площадь 89,5 м<sup>2</sup> Жилая площадь 30,5 м<sup>2</sup> Этаж 12 из 18  
 Год сдачи 2026 Дом Не сдан Отделка Без отделки

В клубном доме Waterfront 1 проспекта Luzhniki Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 89,5 м<sup>2</sup> на 12 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".

Ваша квартира:  
 Узнать больше

О квартире	О доме	Подписаться на дом
Тип жилья	Новостройка	Количество лифтов
Общая площадь	89,5 м <sup>2</sup>	Этаж
Жилая площадь	30,5 м <sup>2</sup>	Тип дома
Высота потолков	3,25 м	Парковка
Отделка	Без отделки	

2 пассажирских, 1 грузовой  
 Монолитный  
 Многоуровневая

**Варианты отделки в ЖК**

Без отделки  
 Премиальная



Обновлено: вчера, 17:11 • 809 просмотров, 2 за сегодня, 523 уникальных

## Продается 2-комн. квартира, 89,5 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhnik Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Лужнецкая наб. [На карте](#)  
 Воробьевы горы ⚡ 13 мин. Ленинский проспект ⚡ 16 мин. Площади Гагарина ⚡ 17 мин.  
 Транспортная доступность 7.4 из 10 [Подробнее](#)

[Сравнить](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

Планировка 17 фото

135 326 000 Р ↑

Циан.Ипотека [Ипотека](#)

Цена за метр ..... 1 512 022 Р/м<sup>2</sup>  
 Условия сделки ..... долевое участие (214 Фз)  
 Ипотека ..... возможна

[Контакты застройщика](#)

[Заказ звонка](#)

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

**ЗАСТРОЙЩИК**  
**Absolute Premium**  
 4.8 ★ 35 отзывов  
 Проверенный застройщик

Подозреваемая  
2012 Жилых комплексов  
1  
 Девос строится  
12 домов в 1 ЖК

Общая площадь 89,5 м<sup>2</sup> Жилая площадь 30,5 м<sup>2</sup> Этаж 8 из 18  
 Год сдачи 2026 Дом Не сдан Отделка Без отделки

В клубном доме Waterfront 1 проекта Luzhnik Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 89,5 м<sup>2</sup> на 8 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".

Ваша квартира:  
 Узнать больше

### О квартире

Тип жилья	Новостройка
Общая площадь	89,5 м <sup>2</sup>
Жилая площадь	30,5 м <sup>2</sup>
Высота потолков	3.25 м
Отделка	Без отделки

### О доме

Количество лифтов	2 пассажирских, 1 грузовой
Тип дома	Монолитный
Парковка	Многоуровневая

[Подписаться на дом](#)

★ 4.8 ЖК «Luzhnik Collection (Коллекция Лужники)»  
 Продается 2-комн. квартира, 89,5 м<sup>2</sup>, 8/18 этаж

135 326 000 Р ♥

[Контакты застройщика](#)

[Заказ звонка](#)

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

**ЗАСТРОЙЩИК**  
**Absolute Premium**  
 4.8 ★ 35 отзывов  
 Проверенный застройщик

Девос строится  
12 домов в 1 ЖК

### Варианты отделки в ЖК





Обновлено: вчера, 17:05 77 просмотров, 3 за сегодня, 53 уникальных

## Продается 1-комн. квартира, 63 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhnik Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. [На карте](#)  
 Воробьевы горы 12 мин. Лужники 18 мин. Спортивная 20 мин.  
 Транспортная доступность 7,4 из 10 [Подробнее](#)

Сравнить Поделиться Пожаловаться

Планировка План этажа 18 фото

87 684 000 руб.

Циан.Ипотека Ипотека

Цена за метр 1 391 810 руб/м<sup>2</sup>  
 Условия сделки: долево участие (214 ФЗ)  
 Ипотека: возможна

Контакты застройщика  
 Заказ звонка

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

**застройщик**  
**Absolute Premium**  
 4.8 ★ 35 отзывов  
 Проверенный застройщик

Подготовка 2012 > Жилищный комплекс 1  
 Домов строится 12 домов в 1 ЖК

[Отзыв о сайте](#)

Общая площадь: 63 м<sup>2</sup> Жилая площадь: 14,1 м<sup>2</sup> Этаж: 7 из 18  
 Год сдачи: 2026 Дом: Не сдан Отделка: Неизвестно

В клубном доме Mountain line проекта Luzhnik Collection в Хамовниках продаётся коллекционная премиальная квартира с 1 спальней площадью 63 м<sup>2</sup> с отделкой white-box на 7 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".

Ваша квартира:  
 Узнать больше

О квартире	О доме	Подписаться на дом
Тип жилья	Новостройка	Количество лифтов
Общая площадь	63 м <sup>2</sup>	Тип дома
Жилая площадь	14,1 м <sup>2</sup>	Парковка
Высота потолков	3,25 м	
Отделка	Неизвестно	

2 пассажирских, 1 грузовой  
 Монолитный  
 Многоуровневая

### Варианты отделки в ЖК

[Отзыв о сайте](#)



Аналоги, использованные для объектов оценки №3, 7, 8, 14

**Продается 2-комн. квартира, 49,8 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhnik Collection (Коллекция Лужники)»**

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте

Воробьевы горы 12 мин. Лужники 18 мин. Спортивная 20 мин.

Транспортная доступность 7,4 из 10 Подробнее

Сравнить | План этажа | 14 фото

**72 176 000 ₹**

Циан.Ипотека

Цена за метр 1 449 317 ₹/м<sup>2</sup>  
Условия сделки: долево участие (214 ФЗ)  
Ипотека: возможна

+7 (495) 146-02-09

Заказ звонка

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

**ЗАСТРОЙЩИК**  
**Absolute Premium**  
4.8 ★ 35 отзывов  
Надёжный застройщик

Ввод в эксплуатацию: 2012  
Жилых комплексов: 1  
Доков строится: 12 домов в 1 ЖК

Общая площадь: 49,8 м<sup>2</sup> | Жилая площадь: 27,9 м<sup>2</sup> | Этаж: 9 из 17

Под сдан: 2026 | Дом: Не сдан | Отделка: Без отделки

В клубном доме Highline 2 проекта Luzhnik Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 1 спальней площадью 49,8 м<sup>2</sup> на 9 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".

Ваша квартира:  
Узнать больше

О квартире	О доме	Подписаться на дом
Тип жилья	Новостройка	Количество лифтов
Общая площадь	49,8 м <sup>2</sup>	3 пассажирских, 1 грузовой
Жилая площадь	27,9 м <sup>2</sup>	Тип дома
Высота потолков	3,25 м	Монолитный
Отделка	Без отделки	Парковка
		Многоуровневая

**Варианты отделки в ЖК**



Safari | Файл | Правка | Вид | История | Закладки | Окно | Справка

www.cian.ru/sale/flat/304066665/

Обновлено: сегодня, 02:10 | 631 просмотр, нет за сегодня, 301 уникальных

## Продается 1-комн. квартира, 60,7 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс [На карте](#)  
 Воробьевы горы 12 мин. | Лужники 18 мин. | Спортивная 20 мин.  
 Транспортная доступность: 7,4 из 10 [Подробнее](#)

Сравнить | Поделиться | Пожаловаться

Планировка | План этажа | 14 фото

Отзыв о сайте

**89 757 000 ₹**

Циан.Ипотека Ипотека

Цена за метр 1 478 699 ₹/м<sup>2</sup>  
 Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)  
 Ипотека возможна

[Контакты застройщика](#)  
[Заказ звонка](#)

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

**ЗАСТРОЙЩИК**  
**Absolute Premium**  
 4.8 ★ 35 отзывов  
 Надежный застройщик

Идентификация: 2012 | Жилые комплексы: 1  
 Девяток строек: 12 домов в 1 ЖК

Safari | Файл | Правка | Вид | История | Закладки | Окно | Справка

www.cian.ru/sale/flat/304066665/

Общая площадь: **60,7 м<sup>2</sup>**

Под сдан: **2026**

Жилая площадь: **15,1 м<sup>2</sup>**

Дом: **Не сдан**

Этаж: **6 из 17**

Отделка: **Без отделки**

В клубном доме Highline 2 проекта Luzhniki Collection в Хамовниках продается коллекционная просторная квартира с 1 спальней площадью 60,7 м<sup>2</sup> на 6 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".

Ваша квартира:

- Высота потолка - 3,25 м
- Мастер-спальня с гардеробной и ванной комнатой
- Просторная кухня-столовая

Клубный дом Highline 2 Luzhniki Collection:

- 5 минут пешком до ОК "Лужники"
- Дом на территории частного парка
- Просторные лобби площадью 150-200 м<sup>2</sup> с панорамными окнами и высотой потолка 8 м
- Парадные лобби выполнены в стилистике современного урбанизма симбиоз элегантно классики и сдержанного урбанизма
- Изолированная зона на этаже для технических служб и сбора мусора
- Три уровня входа в дом: лобби на уровне сада, парадные лобби на -1 этаже, дизайнерское лобби на уровне паркинга
- Amenities на -1 этаже дома только для жителей - home-office и лаунж для работы, тренажерный зал и студия персональных тренировок, студия записи аудио и видео подкастов
- Подъезд к парадному лобби решен в традициях лучших мировых пятизвездочных отелей - открытая зона drop-off для посадки и высадки пассажиров из автомобиля
- Духхуроневский подземный паркинг
- Келлеры для хранения сезонных вещей

Для работы над проектом был создан альянс профессионалов с именами мирового значения. Проработку проектных решений жилого комплекса доверили союзу звездных команд ведущих архитектурных бюро: британского Dyeg и нидерландского MVRDV.

Приватный парк LUZHNIKI COLLECTION расположился на территории 5,3 Га и был сформирован теннисными аллеями сада, разместившегося в центральной части проекта, а также уютными площадками для отдыха, создающими уединенную атмосферу благодаря особенностям холмистого рельефа. Вся территория соединена сетью прогулочных маршрутов.

Отзыв о сайте

**4.8** ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»  
 Продается 1-комн. квартира, 60,7 м<sup>2</sup>, 6/17 этаж

**89 757 000 ₹**

[Контакты застройщика](#)  
[Заказ звонка](#)

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

**ЗАСТРОЙЩИК**  
**Absolute Premium**  
 4.8 ★ 35 отзывов  
 Надежный застройщик

Девяток строек: 12 домов в 1 ЖК



www.cian.ru/sale/flat/310846094/

## Продается 1-комн. квартира, 55 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте

Воробьевы горы 12 мин. Лужники 18 мин. Спортивная 20 мин.

Транспортная доступность 7,4 из 10 Подробнее

75 840 000 ₹

Циан.Ипотека Ипотека

Цена за метр 1 378 909 ₹/м<sup>2</sup>  
Условия сделки: деловое участие (214-ФЗ)  
Ипотека: возможна

Контакты застройщика  
Заказ звонка

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

застройщик Absolute Premium 4.8 ★ 35 отзывов Надежный застройщик

Год основания 2012 Жилых комплексов 1  
Домов строится 12 домов в 1 ЖК

Планировка План этажа 14 фото

Отзыв о сайте

www.cian.ru/sale/flat/310846094/

Общая площадь: 55 м<sup>2</sup> Жилая площадь: 12,8 м<sup>2</sup> Этаж: 6 из 17

Без отделки Дом: Не сдан Отделка: Без отделки

В клубном доме Highline 2 проспекта Luzhniki Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 1 спальней площадью 55 м<sup>2</sup> на 6 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".

Ваша квартира:  
Узнать больше

О квартире		О доме	
Тип жилья	Новостройка	Количество лифтов	3 пассажирских, 1 грузовой
Общая площадь	55 м <sup>2</sup>	Тип дома	Монолитный
Жилая площадь	12,8 м <sup>2</sup>	Парковка	Многоуровневая
Высота потолков	3,25 м		
Отделка	Без отделки		

Подписаться на дом

### Варианты отделки в ЖК

Без отделки Предчистовая

Отзыв о сайте

4.8 ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»  
Продается 1-комн. квартира, 55 м<sup>2</sup>, 6/17 этаж

75 840 000 ₹

Контакты застройщика  
Заказ звонка

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

застройщик Absolute Premium 4.8 ★ 35 отзывов Надежный застройщик

Домов строится 12 домов в 1 ЖК



Обновлено: вчера, 22:25 • 1021 просмотр, 16 за сегодня, 696 уникальных

## Продается 2-комн. квартира, 49,8 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте  
 Воробьевы горы 12 мин. Лужники 18 мин. Спортивная 20 мин.  
 Транспортная доступность: 7,4 из 10 Подробнее

Сравнить Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться

Планировка План этажа 14 фото

**65 448 000 ₽**

Циан.Ипотека Ипотека

Цена за метр 1 314 217 €/м<sup>2</sup>  
 Условия сделки деловое участие (2:14-ФЗ)  
 Ипотека взаимовыгодная

Контакты застройщика  
 Заказ звонка

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

**ЗАСТРОЙЩИК**  
**Absolute Premium**  
 4.8 ★ 35 отзывов  
 Надежный застройщик

Ввод в эксплуатацию 2012 Жилых комплексов 1  
 Домов строится 12 домов в 1 ЖК

Общая площадь 49,8 м<sup>2</sup> Жилая площадь 27,9 м<sup>2</sup> Этаж 4 из 17  
 Год сдачи 2026 Дом Не сдан Отделка Без отделки

В клубном доме Highline 2 проекта Luzhniki Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 1 спальней площадью 49,8 м<sup>2</sup> на 4 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».

Ваша квартира:

- Высота потолка - 3,25 м
- Мастер-спальня с гардеробной и ванной комнатой
- Просторная кухня-столовая

Клубный дом Highline 2 Luzhniki Collection:

- 5 минут пешком до ОК «Лужники»
- Дом на территории частного парка
- Просторные лобби площадью 150-200 м<sup>2</sup> с панорамными окнами и высотой потолка 8 м
- Парадные лобби выполнены в стилистике современного урбанизма симбиоз элегантной классики и сдержанного урбанизма
- Изолированная зона на этаже для технических служб и сбора мусора
- Три уровня входа в дом: лобби на уровне сада, парадное лобби на -1 этаже, дизайнерское лобби на уровне паркинга
- Amenities на -1 этаже дома только для жителей - home-office и лаунж для работы, тренажерный зал и студии персональных тренировок, студия записи аудио и видео подкастов
- Подъезд к парадному лобби решен в традициях лучших мировых пятизвездочных отелей - открытая зона drop-off для посадки и высадки пассажиров из автомобиля
- Духовнический подземный паркинг
- Келлеры для хранения сезонных вещей

Для работы над проектом был создан альянс профессионалов с именами мирового значения. Проработку проектных решений жилого комплекса доверили союзу звездных команд ведущих архитектурных бюро: британского Dyer и нидерландского MVRDV.

Приватный парк LUZHNIKI COLLECTION расположился на территории 5,3 Га и был сформирован тенистыми аллеями сада, разместившегося в центральной части проекта, а также уютными площадками для отдыха, создающими уединенную атмосферу благодаря особенностям холмистого рельефа. Вся территория оживлена густой пропалышей манящей

**4.8** ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»  
 Продается 2-комн. квартира, 49,8 м<sup>2</sup>, 4/17 этаж

**65 448 000 ₽**

Контакты застройщика  
 Заказ звонка

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

**ЗАСТРОЙЩИК**  
**Absolute Premium**  
 4.8 ★ 35 отзывов  
 Надежный застройщик

Домов строится 12 домов в 1 ЖК



## Аналоги, использованные для объектов оценки № 4, 5, 9, 11, 18

**Продается 3-комн. квартира, 89,7 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhnik Collection (Коллекция Лужники)»**

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте  
 М. Воробьевы горы 14 мин. М. Ленинский проспект 18 мин. М. Лужники 19 мин.

115 000 000 Р

Следить за изменением цены  
 Предложить свою цену  
 Например, 111 550 000

Циан.Ипотека  
 Цена за метр 1 282 051 Р/м<sup>2</sup>  
 Условия сделки переступка

Показать телефон  
 Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**NF Group - ex-Knight Frank**  
 Документы проверены

На Циан 11 лет Объектов в работе 224

РИЕЛТОР  
**Игорь Егоров**  
 5.0 · 4

Level Южнопортовая  
 Скидка 40% при полной оплате. Комфорт-класс, панорамные виды

Общая площадь 89,7 м<sup>2</sup> | Площадь кухни 10 м<sup>2</sup> | Этаж 7 из 18  
 Год сдачи 2026

Лот: 84573. Эксклюзив NF Group. В продаже квартира с видом на сад в корпусе Garden 1 жилого комплекса премиум-класса Luzhnik Collection.  
 Планировка свободная, оптимальный вариант организации пространства: гостиная с зоной кухни, мастер-спальня с ванной и гардеробной, дополнительная спальня с ванной комнатой, гостевой санузел. Высота потолков 3,4 м.  
 Из окон с панорамным остеклением открывается красивый вид сторону СК "Лужники".

Узнать больше

Напишите автору  
 У вас есть скидки? | Хочу посмотреть | Свяжитесь со мной

или укажите подробности по телефону  
 Показать контакты

О квартире | О доме | Подписаться на дом

Тип жилья	Новостройка	Количество лифтов	2 пассажирских, 2 грузовых
Общая площадь	89,7 м <sup>2</sup>		
Площадь кухни	10 м <sup>2</sup>		
Высота потолков	3,4 м		
Санузел	3 совмещенных		

115 000 000 Р

Следить за изменением цены  
 Предложить свою цену  
 Например, 111 550 000

Циан.Ипотека  
 Цена за метр 1 282 051 Р/м<sup>2</sup>  
 Условия сделки переступка

Показать телефон  
 Написать

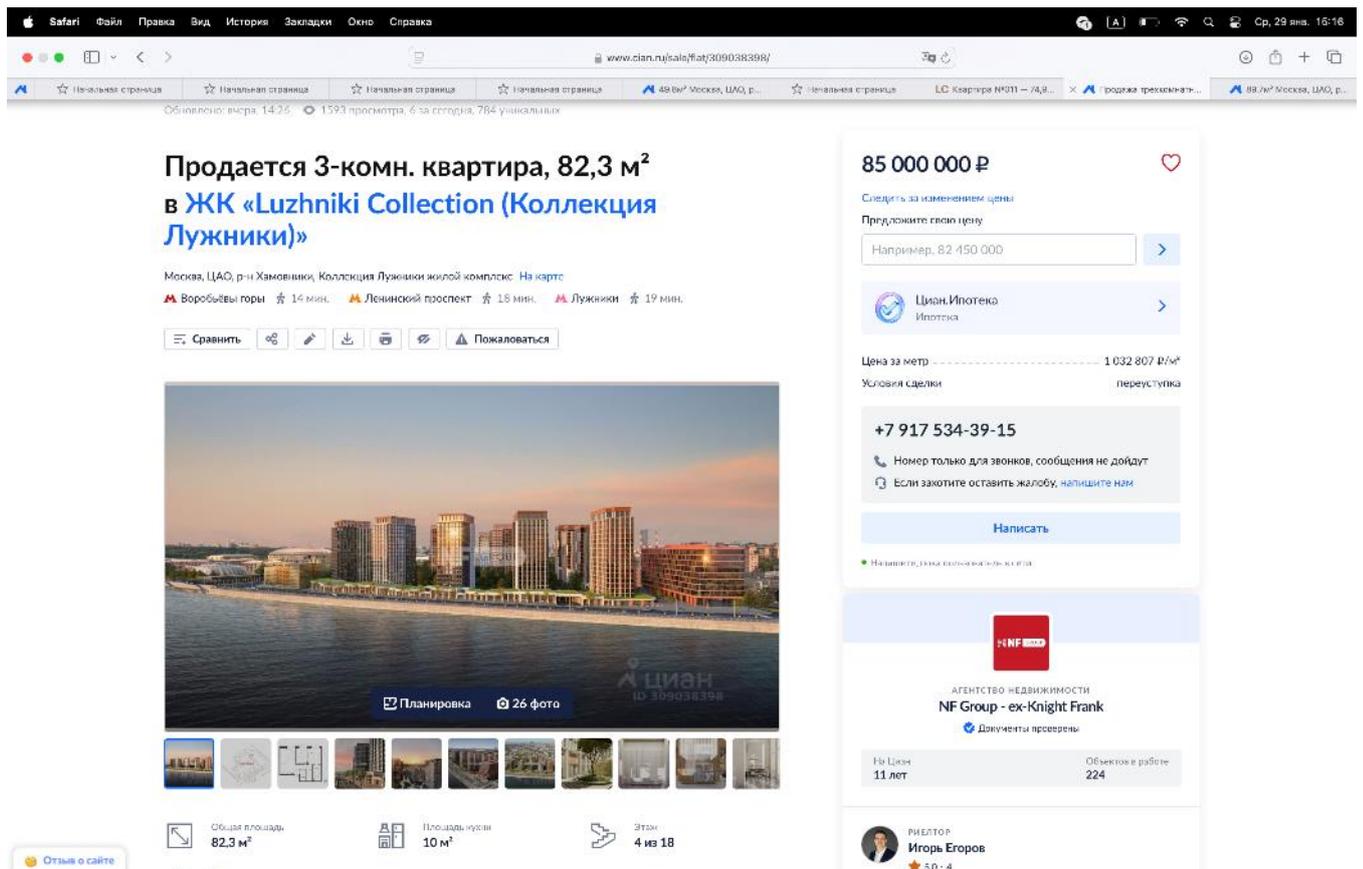
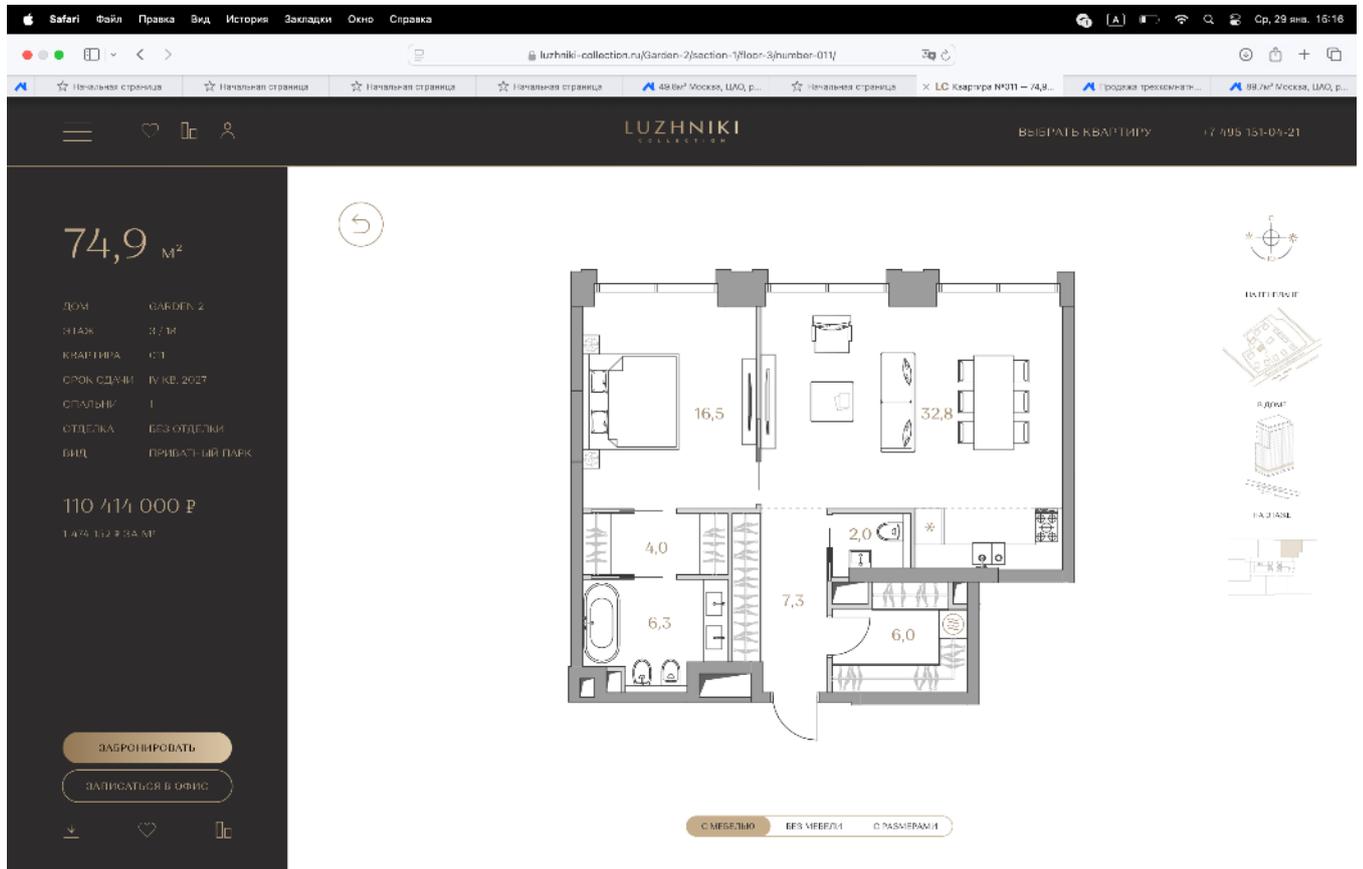
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**NF Group - ex-Knight Frank**  
 Документы проверены

На Циан 11 лет Объектов в работе 224

РИЕЛТОР  
**Игорь Егоров**  
 5.0 · 4

Level Южнопортовая  
 Скидка 40% при полной оплате. Комфорт-класс, панорамные виды





www.cian.ru/sale/flat/309038398/

Общая площадь: 82,3 м² | Площадь кухни: 10 м² | Этаж: 4 из 18

Год сдачи: 2026

Лот: 84572. Эксклюзив NF Group. В продаже квартира с отделкой white box в корпусе Mountain Line S-1 жилого комплекса премиум-класса Luzhnik Collection.

Планировка: гостиная с зоной кухни, мастер-спальня с ланной и гардеробной, дополнительная спальня или кабинет, ванная комната, гардеробная-постирочная при входе.

Выполнена отделка white box: возведены и выровнены стены, выполнены стяжка пола, разводка электричества и других коммуникаций.

Высота потолка 3,3 м.

Из панорамных окон открывается вид в сторону центра Москвы.

В комплексе предусмотрено подземный паркинг с возможностью покупки машино-мест, предусмотрен двор-офф у каждого корпуса.

Luzhnik Collection - современный жилой комплекс на набережной Москвы-реки, в 50 м от спортивного комплекса "Лужники". Престижные входные группы, охрана и видеонаблюдение, собственная инфраструктура: детская игровая, спортивные комнаты, переговорные, гостиная для жителей, колясочные, лаповоики, комнаты для посылок.

Участник ассоциации агентств элитной недвижимости AREA

Напишите автору

У вас есть скидки? | Хочу посмотреть | Свяжитесь со мной

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

85 000 000 ₹

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 82 450 000

Циан.Ипотека

Цена за метр: 1 032 807 ₹/м²

Условия сделки: перекредитование

+7 917 534-39-15

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ NF Group - ex-Knight Frank

На Циан: 11 лет | Объектов в работе: 224

РИЕЛТОР Игорь Егоров | 5.0 - 4

Обновлено: вчера, 22:40 | 401 просмотр, нет за сегодня, 200 уникальных

### Продается 2-комн. квартира, 89,7 м² в ЖК «Luzhnik Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте

Воробьевы горы: 13 мин. | Лужники: 18 мин. | Ленинский проспект: 20 мин.

Транспортная доступность 7,4 из 10 | Подробнее

Сравнить | Планировка | 3D-тур | 22 фото

Мастер-спальня: 17,0 | Спальня: 14,5 | Кухня-столовая: 27,7 | Ванная: 4,9 | С/у: 2,3 | Холл: 7,6 | Ванная: 6,4 | Коридор: 3,6

130 038 000 ₹

Циан.Ипотека

Цена за метр: 1 409 699 ₹/м²

Условия сделки: удаленное участие (214-ФЗ)

Ипотека: возмещение

+7 (495) 146-02-09

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Занят звонка

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

ЗАСТРОЙЩИК Absolute Premium | 4.8 ★ 35 отзывов | Надежный застройщик

Под ключ: 2012 | Жилых комплексов: 1

Домов строится: 12 домов в 1 ЖК



Safari | Файл | Правка | Вид | История | Закладки | Окно | Справка | www.cian.ru/sale/flat/306853596/ | Ср, 29 янв, 16:18

Общая площадь: 89,7 м² | Жилая площадь: 31,3 м² | Этаж: 4 из 18  
 Год сдачи: 2027 | Дом: Не сдан | Отделка: Без отделки

Старт продаж долгожданной второй очереди строительства LUZHNIKI COLLECTION в историческом районе Хамовники.

Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".

Узнать больше: ▾

**О квартире** | **О доме** | Подписаться на дом

Тип жилья	Новостройка	Количество лифтов	3 пассажирских, 1 грузовой
Общая площадь	89,7 м²	Тип дома	Монолитный
Жилая площадь	31,3 м²	Парковка	Многоуровневая
Высота потолков	3,25 м		
Отделка	Без отделки		

**Варианты отделки в ЖК**



Отзыв о сайте

4.8 ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»  
 Продается 2-комн. квартира, 89,7 м², 4/18 этаж  
**130 038 000 ₽**

+7 (495) 146-02-09  
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Заная звонка

Свяжитесь с застройщиком, пока он онлайн

застройщик  
**Absolute Premium**  
 Надежный застройщик  
 4.8 ★ 35 отзывов

Домов строится  
**12 домов в 1 ЖК**



**Документы Оценщика**

Некоммерческое партнерство  
**«Российская коллегия оценщиков»**  
Почтовый адрес: 125080, Москва, ул. Лужнецкая наб., д. 2/4  
 Контактный телефон: (495) 790-51-18  
 E-mail: info@rsoo.ru

**Выписка № 0024 от "31" июля 2017 года  
 из реестра Некоммерческого партнерства  
 «Российская коллегия оценщиков»**

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства  
 «Российская коллегия оценщиков» выдана по заявлению  
 Общества с ограниченной ответственностью  
 "ОМ-Консалт"  
 о том, что Общество с ограниченной ответственностью  
 "ОМ-Консалт" (г. Москва)  
 ИНН 7725779683  
 является членом Некоммерческого партнерства «Российская коллегия  
 оценщиков» и включено в реестр "4" февраля 2013 года  
 за регистрационным № 771185.

Исполнительный директор  Т.В. Мазко

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
**АССОЦИАЦИЯ  
 «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»  
 RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**  
ОГРН 1207700240613 | ИНН 9701159733  
 12507078, г. Москва, в/л 308 | E-mail: info@rsoo.ru | Web: www.rsoo.ru  
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18

**Выписка  
 из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

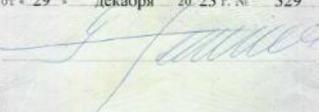
Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана  
 по заявлению  
 Амбарова Александра Юрьевича  
 о том, что Амбаров Александр Юрьевич  
 является членом РОО и включен(а) в реестр «14» декабря 2015 г. за регистрационным  
 номером 009726  
 Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет  
 Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного  
 воздействия: нет  
 Квалификационный аттестат:  
 1. №029881-2 от 24.09.2021. Оценка движимого имущества, действителен до 24.09.2024;  
 2. №033084-3 от 15.03.2022. Оценка бизнеса, действителен до 15.03.2025;  
 3. №033590-1 от 29.12.2023. Оценка недвижимости, действителен до 29.12.2026

Данные сведения предоставлены по состоянию на 27 февраля 2024 г.  
 Дата составления выписки 27 февраля 2024 г.

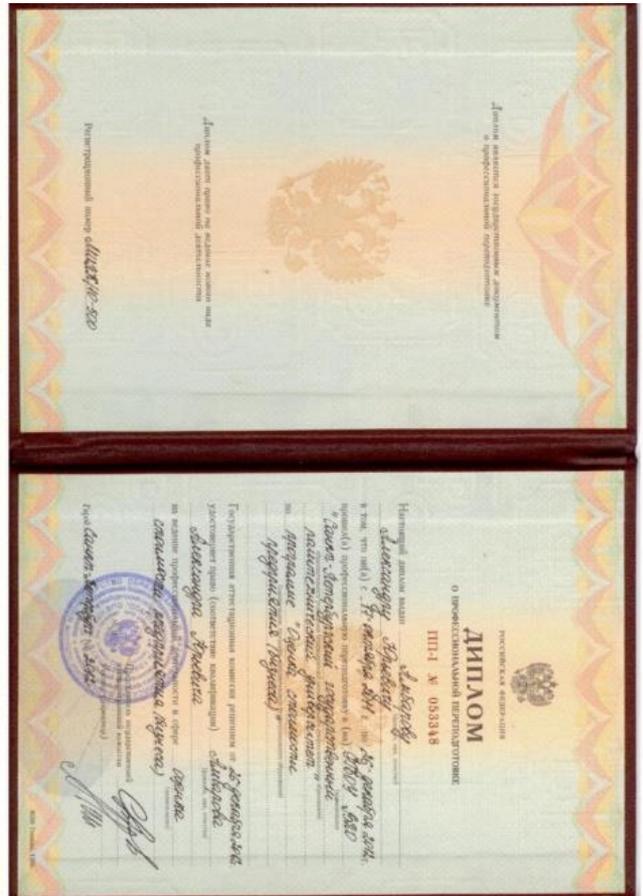
Руководитель Отдела ведения реестра  В.В. Зориков

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
 В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 035590-1 от « 29 » декабря 20 23 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
 деятельности по направлению оценочной деятельности  
**«Оценка недвижимости»**  
 выдан Амбарову Александру Юрьевичу  
 на основании решения федерального бюджетного учреждения  
 «Федеральный ресурсный центр»  
 от « 29 » декабря 20 23 г. № 329  
 Директор  А.С. Бункин  
 Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
 до « 29 » декабря 20 26 г.





РОСГОССТРАХ



ПОЛИС к ДОГОВОРУ № 93/23/134/982 от «15» ноября 2023г. СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

г. Москва «15» ноября 2023г. Настоящий полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 93/23/134/982 от «15» ноября 2023г. на основании Заявления Страхователя от «15» ноября 2023г. и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (итоговое (сводное) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила страхования»), на следующих условиях:

Table with 2 columns: Field (e.g., СТРАХОВЩИК, СТРАХОВАТЕЛЬ, ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ) and Value (e.g., ПАО СК «Росгосстрах», ООО «ОМ-Консалт»)

СТРАХОВЩИК: ПАО СК «Росгосстрах»... СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «ОМ-Консалт»

РОСГОССТРАХ



ПОЛИС к ДОГОВОРУ № 114/24/134/982 от «07» ноября 2024г. СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

г. Москва «07» ноября 2024г. Настоящий полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 114/24/134/982 от «07» ноября 2024г. на основании Заявления Страхователя от «07» ноября 2024г. и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (итоговое (сводное) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила страхования»), на следующих условиях:

Table with 2 columns: Field (e.g., СТРАХОВЩИК, СТРАХОВАТЕЛЬ, ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ) and Value (e.g., ПАО СК «Росгосстрах», ООО «ОМ-Консалт»)

СТРАХОВЩИК: ПАО СК «Росгосстрах»... СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «ОМ-Консалт»



ПОЛИС-ОФЕРТА ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 781 162/78/5004/24

Table with 2 columns: Field (e.g., Страховщик, Страхователь, Период страхования) and Value (e.g., АО «АльфаСтрахование», ООО «Айбурз Александр Орлов») and detailed terms of insurance.

Страховщик: АО «АльфаСтрахование»... Страхователь: ООО «Айбурз Александр Орлов»

Контактная и справочная информация: 8099 - бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Телфикс мобил



Пронумеровано, прошито, скреплено печатью  
154 (сто пятьдесят четыре) листа

Печать/подпись





## Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ОМ-КОНСАЛТ" СИДОРЕНКО МИХАИЛ СЕРГЕЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	02FD3BA3002AB1EF9C42206A33 9A544951 с 05.03.2024 12:44 по 05.06.2025 12:44 GMT+03:00	31.01.2025 12:55 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа