



# ОТЧЕТ № 1050/24

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

Дата оценки по состоянию на: «30» августа 2024 г.

г. Москва 2024 г.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ № 1050/24

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительным соглашением № 24 от «27» августа 2024 г. к Договору №1030/О-22 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Тинькофф Лужники Коллекшн» от «07» сентября 2022 года. Заключение является неотъемлемой частью отчета № 1050/24 и Приложений, составленных «30» августа 2024 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	«30» августа 2024 г.	
Дата осмотра	«27» июля 2024 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 «27» августа 2024 г.- «30» августа 2024 г.	
Дата составления Отчета	«30» августа 2024 г.	
Порядковый номер Отчета	№ 1050/24 (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)»	



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.
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.
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.

№ 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	82 715 366	Не применялся	82 715 366
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	93 652 860	Не применялся	93 652 860
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	118 004 616	Не применялся	118 004 616
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	129 187 406	Не применялся	129 187 406
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	78 297 764	Не применялся	78 297 764

№ 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	79 181 249	Не применялся	79 181 249
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	83 737 725	Не применялся	83 737 725
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	97 400 917	Не применялся	97 400 917
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	129 530 429	Не применялся	129 530 429
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	111 552 034	Не применялся	111 552 034
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	132 398 413	Не применялся	132 398 413
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	80 787 350	Не применялся	80 787 350

№ 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	80 787 350	Не применялся	80 787 350
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	61 484 730	Не применялся	61 484 730
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	116 911 631	Не применялся	116 911 631
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	116 911 631	Не применялся	116 911 631
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	79 015 120	Не применялся	79 015 120
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	93 724 908	Не применялся	93 724 908
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	80 616 170	Не применялся	80 616 170

№ 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
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	80 698 195	Не применялся	80 698 195
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	100 402 556	Не применялся	100 402 556
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	100 402 556	Не применялся	100 402 556
			<b>2 127 400 976</b>		<b>2 127 400 976</b>

**Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 2 127 400 976 (два миллиарда сто двадцать семь миллионов четыреста тысяч девятьсот семьдесят шесть) рублей (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. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	10
1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	14
1.3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	15
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	16
1.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	16
1.6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	17
1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ.....	23
1.8. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
1.9. КЛАССИФИКАЦИЯ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ .....	25
1.10. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ 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.....	38
3.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....	39
3.4. ОБЗОР РЫНКА ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКОВЫ.....	45
3.5. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	56
<b>4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>57</b>
<b>5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>58</b>
5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	58
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	58
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....	59
5.4. ВЫВОДЫ.....	59
<b>6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....</b>	<b>60</b>
6.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	62
6.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....	121
<b>7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....</b>	<b>122</b>
<b>8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....</b>	<b>127</b>
<b>9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>128</b>
ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	128
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	128

# 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## 1.1. 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. 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.</li> <li>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и</li> </ul>
----------------	---



	<p>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 «Тинькофф 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 «Тинькофф 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 - «30» августа 2024 г.</li> <li>• Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.</li> <li>• Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.</li> </ul>
Дата оценки	«30» августа 2024 г.
Срок проведения оценки	Оценка производилась «27» августа 2024 г. - «30» августа 2024 г.



Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют;	«27» июля 2024 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

## 1.2 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.

Основой 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).

### 1.3 Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения

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, определяющейся 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.
11. Допущения, в отношении перспектив развития объекта оценки отсутствуют.

**1.4. 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 «Тинькофф 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

**1.5. 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

**1.6. Основные факты и выводы****Таблица 1.5**

Порядковый номер Отчета	№ 1050/24
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Дополнительное соглашение № 24 от «27» августа 2024 г. к Договору №1030/О-22 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Тинькофф 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 «Тинькофф Лужники Коллекшн»
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	«30» августа 2024 г.
Дата осмотра имущества	«27» июля 2024 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 «27» августа 2024 г.- «30» августа 2024 г.
Дата составления отчета	«30» августа 2024 г.
Курс валют, установленный ЦБ РФ на дату оценки	В расчетах не использовался

**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. Основные</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 «Тинькофф 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	82 715 366	Не применялся	82 715 366
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	93 652 860	Не применялся	93 652 860
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	118 004 616	Не применялся	118 004 616
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	129 187 406	Не применялся	129 187 406
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	78 297 764	Не применялся	78 297 764
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	79 181 249	Не применялся	79 181 249
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	83 737 725	Не применялся	83 737 725



№ 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	97 400 917	Не применялся	97 400 917
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	129 530 429	Не применялся	129 530 429
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	111 552 034	Не применялся	111 552 034
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	132 398 413	Не применялся	132 398 413
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	80 787 350	Не применялся	80 787 350
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	80 787 350	Не применялся	80 787 350
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	61 484 730	Не применялся	61 484 730

№ 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	116 911 631	Не применялся	116 911 631
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	116 911 631	Не применялся	116 911 631
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	79 015 120	Не применялся	79 015 120
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	93 724 908	Не применялся	93 724 908
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	80 616 170	Не применялся	80 616 170
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	80 698 195	Не применялся	80 698 195
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	100 402 556	Не применялся	100 402 556

№ 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	100 402 556	Не применялся	100 402 556
			<b>2 127 400 976</b>		<b>2 127 400 976</b>

**Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 2 127 400 976 (два миллиарда сто двадцать семь миллионов четыреста тысяч девятьсот семьдесят шесть) рублей (НДС не облагается)**

### Ограничения и пределы применения полученного результата

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.

### 1.7. 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.

### **1.8. 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 и 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.

### 1.9 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).

### 1.10. 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 «Тинькофф Лужники Коллекшн».

### 2.1. Общее 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 двориками, 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 «Тинькофф 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, приходящим 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

### 2.3. Схема расположения Объекта оценки

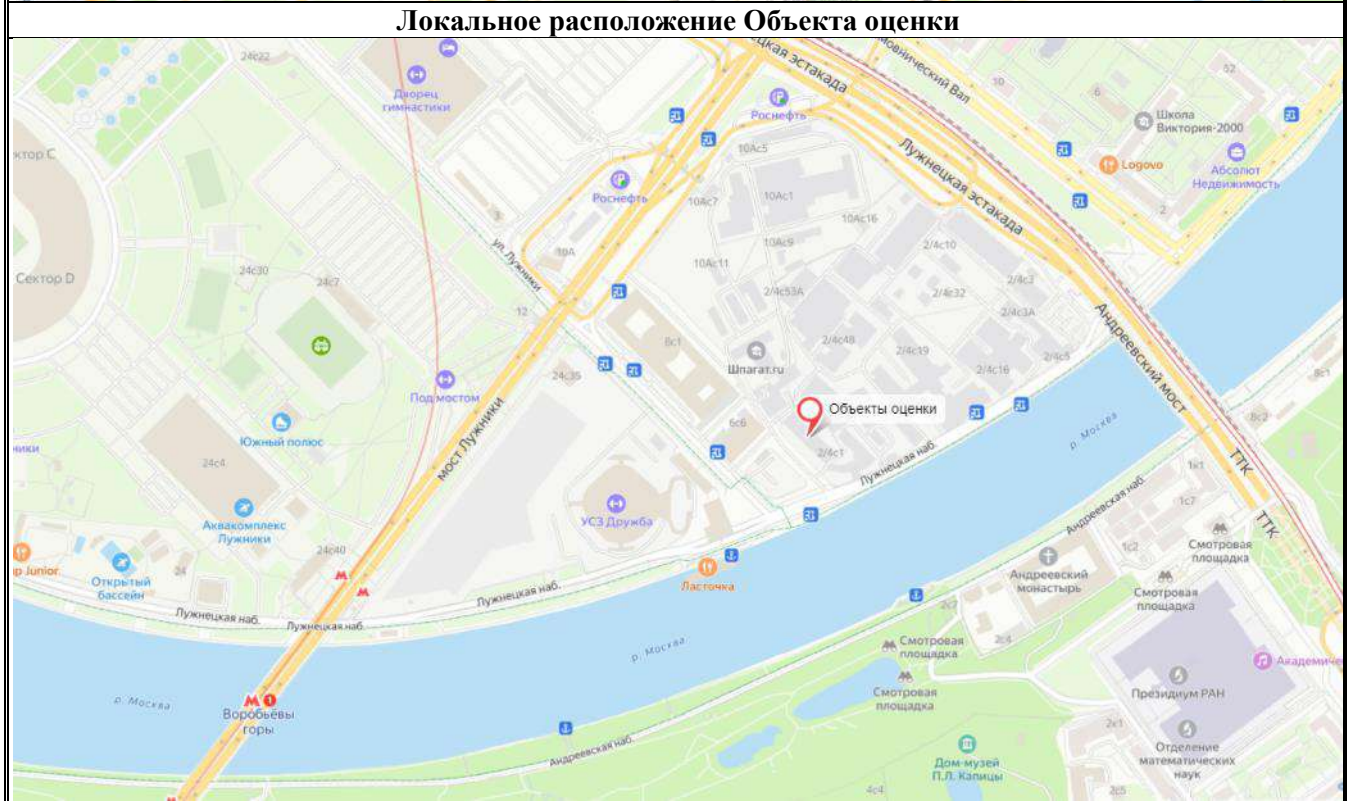
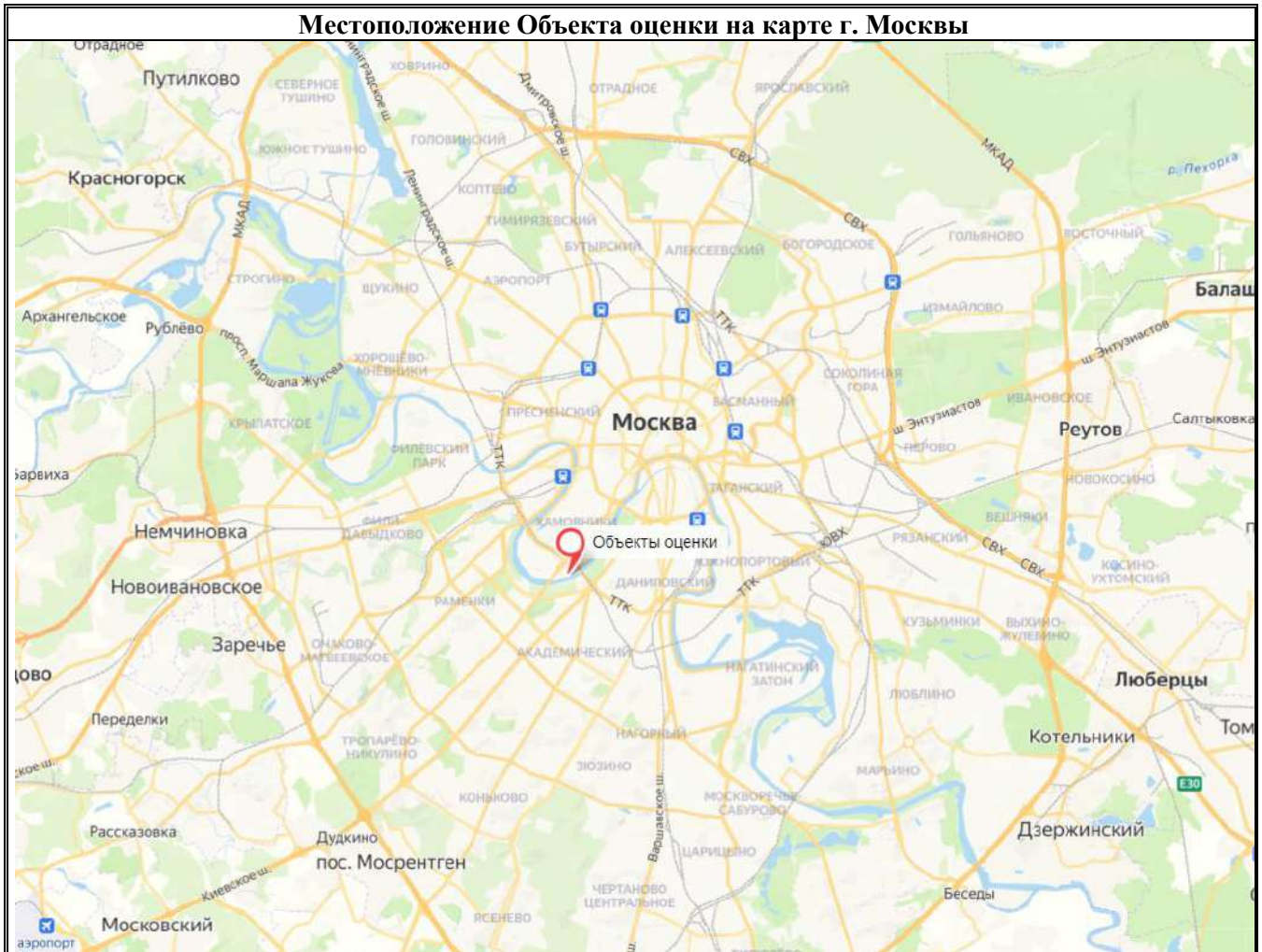
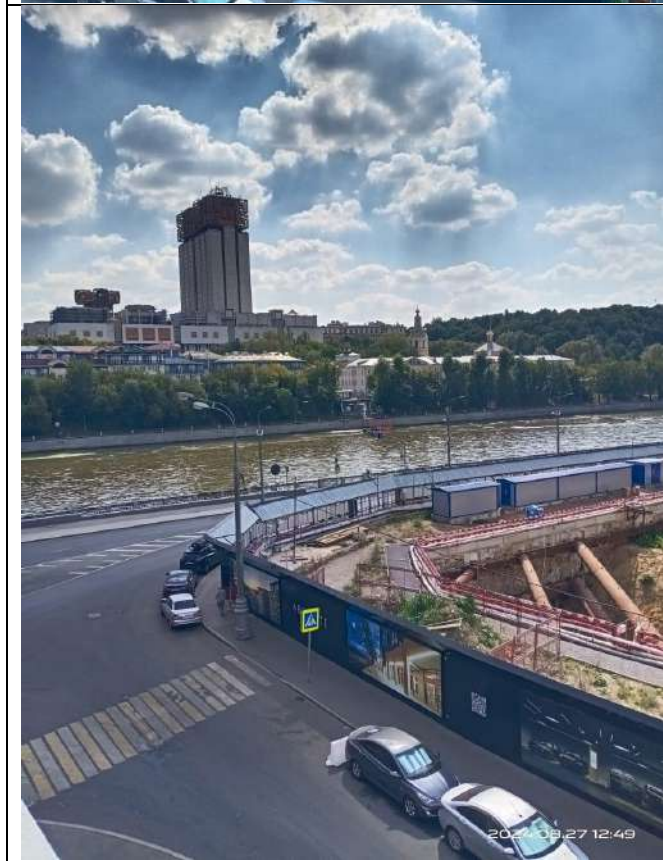




Фото строительной площадки



### 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. Июнь 2024 год<sup>1</sup>**

1. По оценке Минэкономразвития России, в июне 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +3,0% г/г после +4,5% г/г в мае, что во многом связано с календарным фактором (в июне 2024 года было на 2 рабочих дня меньше, чем в июне 2023 года). В целом за I полугодие 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,7% г/г.

2. Рост промышленного производства в июне составил +1,9% г/г после +5,3% г/г в мае, что частично обусловлено эффектом высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности темпы сохраняются на высоком уровне – +7,7% после +12,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года промышленное производство выросло на +4,4% г/г.

3. Обрабатывающая промышленность в июне сохранила высокий прирост выпуска – +4,6% г/г после +9,1% г/г в мае. К уровню двухлетней давности рост на +16,9% после +22,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,0% г/г. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Июнь 2024 года».

4. Рост объема строительных работ в июне 2024 года в годовом выражении составил +1,2% г/г после +7,0% г/г в мае, что стало наименьшим значением для аналогичного периода после 2020 года. К уровню

<sup>1</sup>

[https://www.economy.gov.ru/material/file/34cffb109d090cc684c9d66de1afc061/2024\\_07\\_31\\_%D0%A1%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0\\_%D0%BE\\_%D1%82%D0%B5%D0%BA%D1%83%D1%89%D0%B5%D0%B8%CC%86\\_%D1%81%D0%B8%D1%82%D1%83%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%B8\\_%D0%BD%D0%B0\\_%D1%81%D0%B0%D0%B8%CC%86%D1%82.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/34cffb109d090cc684c9d66de1afc061/2024_07_31_%D0%A1%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0_%D0%BE_%D1%82%D0%B5%D0%BA%D1%83%D1%89%D0%B5%D0%B8%CC%86_%D1%81%D0%B8%D1%82%D1%83%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%B8_%D0%BD%D0%B0_%D1%81%D0%B0%D0%B8%CC%86%D1%82.pdf)

двухлетней давности – +10,7% после +23,1% месяцем ранее. В результате в целом за I полугодие 2024 года объём строительных работ вырос на +3,9% г/г.

5. Объём оптовой торговли в июне увеличился на +1,8% г/г (+11,1% г/г в мае), что частично объясняется эффектом более высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности +20,5% после +26,2% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года объём оптовой торговли вырос на +10,3% г/г.

6. Выпуск продукции сельского хозяйства в июне составил на -0,3% г/г после +1,0% г/г в мае, а к уровню двухлетней давности +0,5% после +2,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года объём выпуска продукции сельского хозяйства увеличился на +0,9% г/г. При этом, по предварительным данным Росстата, в июне производство мяса увеличилось на +1,0% г/г (+2,5% г/г в мае), молока – на +0,4% г/г (+0,1% г/г в мае).

7. В июне 2024 года грузооборот транспорта составил -0,8% г/г после +0,8% г/г в мае (данные за 2024 год уточнены в связи с уточнением респондентами ранее предоставленных данных). К уровню двухлетней давности -2,0% после -3,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года грузооборот транспорта увеличился на +0,2% г/г.

8. В июне потребительская активность оставалась на высоком уровне. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июне был выше уровня прошлого года на +5,6% г/г в реальном выражении после +6,6% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +18,1% после +18,5%. По итогам I полугодия 2024 года потребительская активность выросла на +7,5% г/г. Оборот розничной торговли в июне в годовом выражении вырос на +6,3% г/г в реальном выражении после +7,5% г/г в мае. К уровню двухлетней давности ускорение до +20,0% после +19,6% месяцем ранее. По итогам I полугодия 2024 года показатель вырос на +8,8% г/г. Объём платных услуг населению в июне увеличился на +3,0% г/г после +4,3% г/г в мае. К уровню двухлетней давности – +11,0% после +13,0%. По итогам I полугодия 2024 года рост составил +3,8% г/г. Оборот общественного питания в июне ускорил темпы роста до +6,7% г/г после +4,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности увеличение на +23,1% после +30,2%. По итогам I полугодия 2024 года оборот вырос на +5,4% г/г.

9. Инфляция в июне составила 8,59% г/г после 8,30% г/г в мае 2024 года. По состоянию на 29 июля 2024 года инфляция год к году замедлилась до 9,11% г/г (на 22 июля 9,18% г/г). С начала года по 29 июля индекс потребительских цен составил 4,99%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июне 2024 года составил +11,8% г/г после роста на +13,0% г/г в мае 2024 года. В целом по промышленности в июне индекс вырос на +14,0% г/г после +16,2% г/г месяцем ранее.

10. Уровень безработицы в июне вновь обновил исторический минимум и составил 2,4% от рабочей силы. С начала 2024 года показатель в среднем держится на уровне 2,7%.

Рост заработной платы в мае (по последним оперативным данным) в номинальном выражении составил +17,8% г/г после +17,0% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +8,8% г/г после +8,5% г/г, а её размер составил 86 384 рубля. За январь–май 2024 года рост номинальной заработной платы составил +18,7% г/г, реальной заработной платы – +10,1% г/г. Рост реальных денежных доходов по итогам 2 квартала 2024 года составил +7,7% г/г после +7,1% в 1 квартале. Реальные располагаемые доходы выросли на +9,6% г/г после +6,4% кварталом ранее. По итогам I полугодия 2024 года рост на +7,4% г/г и +8,1 г/г соответственно. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в I полугодии 2024 года внесли оплата труда наёмных работников (+10,1% г/г в реальном выражении) и доходы от собственности (+28,4% г/г).



ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв. 24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	январь.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
<b>Экономическая активность</b>															
<b>ВВП</b>	4,7	4,0	3,0	4,5	4,4	5,4	4,2	7,6	4,8	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2
Сельское хозяйство	0,9	0,7	-0,3	1,0	1,4	1,2	2,5	0,5	-0,2	-0,3	-5,7	2,4	1,1	1,6	11,3
Строительство	3,9	4,1	1,2	7,0	4,5	3,5	1,9	5,1	3,9	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5
Оптовая торговля	10,3	8,3	1,8	11,1	12,6	12,6	10,2	16,2	11,9	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	7,5	6,5	5,6	6,6	7,3	8,5	8,5	9,8	7,2	8,0	10,5	12,5	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	8,8	7,3	6,3	7,5	8,2	10,4	10,8	11,7	8,6	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	3,8	4,1	3,0	4,3	4,9	3,6	2,3	4,6	4,0	6,9	6,7	7,9	7,8	5,2	5,0
Общественное питание	5,4	5,4	6,7	4,0	5,7	5,3	4,7	9,0	2,2	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	0,2	-0,6	-0,8	0,8	-1,8	0,9	1,0	3,8	-1,8	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-3,0	-1,6	-2,3	-0,1	-2,5	-4,5	-3,2	-3,2	-7,1	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	14,5	-	-	-	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7
Промышленное производство	4,4	3,7	1,9	5,3	3,9	5,6	4,0	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,3	-1,7	-3,1	-0,3	-1,7	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5
Обрабатывающие производства	8,0	7,3	4,6	9,1	8,3	8,8	6,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3
<b>Инфляция</b>															
<b>Индекс потребительских цен</b>	7,9	8,3	8,6 / 9,1 <sup>1</sup>	8,3	7,8	7,6	7,7	7,7	7,4	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
<b>Индекс цен производителей</b>															
Промышленность	17,7	16,2	14,0	16,2	18,4	19,3	19,1	19,5	19,2	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	40,0	35,4	28,7	33,8	44,5	45,3	45,8	46,4	43,7	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	13,9	12,8	11,8	13,0	13,6	15,0	14,6	15,1	15,4	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3
<b>Рынок труда и доходы населения</b>															
<b>Реальная заработная плата</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	10,1 <sup>2</sup>	-	-	8,8	8,5	11,0	12,9	10,8	8,5	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
<b>Номинальная заработная плата</b> рублей	82 470 <sup>2</sup>	-	-	86 384	83 875	80 582	87 740	78 432	75 034	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	18,7 <sup>2</sup>	-	-	17,8	17,0	19,5	21,6	19,3	16,6	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
<b>Реальные денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	7,4	7,7	-	-	-	7,1 <sup>3</sup>	-	-	-	5,6	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	8,1	9,6	-	-	-	6,4 <sup>3</sup>	-	-	-	5,8	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
<b>Численность рабочей силы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	0,4	0,5	0,4	0,2	0,0	0,0	0,1	-0,3	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	75,8	76,1	76,3	76,1	76,0	75,5	75,6	75,5	75,4	76,0	76,4	76,4	75,8	75,8	75,6
млн чел. (SA)	76,2	76,2	76,3	76,2	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	-	76,0	76,0	76,0	76,1	-
<b>Численность занятых</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	0,9	1,0	1,2	1,0	0,9	0,7	0,8	0,9	0,5	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	73,8	74,2	74,4	74,1	74,0	73,4	73,6	73,4	73,2	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,1	74,3	74,4	74,2	74,2	74,0	74,1	74,0	73,9	-	73,8	73,7	73,5	73,4	-
<b>Численность безработных</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-20,3	-19,3	-20,9	-16,7	-20,5	-21,2	-22,4	-20,0	-21,4	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	2,0	1,9	1,9	2,0	2,0	2,1	2,0	2,1	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	2,0	2,0	1,9	2,0	2,0	2,1	2,0	2,1	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-
<b>Уровень занятости</b> в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,4	61,5	61,4	61,3	61,1	61,3	61,2	61,0	-	61,0	60,9	60,7	60,6	-
<b>Уровень безработицы</b> в % к рабочей силе	2,7	2,6	2,4	2,6	2,6	2,8	2,7	2,8	2,9	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,7	2,6	2,5	2,6	2,6	2,7	2,7	2,7	2,8	-	2,9	3,1	3,2	3,5	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> В июне / по состоянию на 29 июля 2024 г.<sup>2</sup> За январь - май 2024 г.<sup>3</sup> Уточнение данных

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв. 24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	январь.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
<b>Промышленное производство</b>	<b>4,4</b>	<b>3,7</b>	<b>1,9</b>	<b>5,3</b>	<b>3,9</b>	<b>5,6</b>	<b>4,0</b>	<b>8,5</b>	<b>4,6</b>	<b>3,5</b>	<b>4,1</b>	<b>5,4</b>	<b>5,7</b>	<b>-1,4</b>	<b>0,7</b>
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>-0,3</b>	<b>-1,7</b>	<b>-3,1</b>	<b>-0,3</b>	<b>-1,7</b>	<b>1,1</b>	<b>0,4</b>	<b>2,1</b>	<b>0,8</b>	<b>-1,3</b>	<b>-0,7</b>	<b>-1,3</b>	<b>0,5</b>	<b>-3,6</b>	<b>1,5</b>
добыча угля	1,2	-2,2	-3,0	-1,4	-2,2	4,8	5,3	5,4	3,7	1,1	-2,9	3,0	7,8	-2,7	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	1,0
добыча металлических руд	1,7	1,5	1,0	2,2	1,2	1,8	2,0	4,9	-1,2	-2,1	-1,6	-2,4	-0,7	-3,8	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-1,5	-6,6	-17,2	5,9	-5,0	4,4	-4,7	15,9	5,9	-3,7	-3,4	-0,3	-9,3	-1,8	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	2,0	-1,0	-5,4	1,3	-1,3	6,5	1,6	5,6	14,3	1,0	5,5	3,6	1,1	-7,5	5,2
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>8,0</b>	<b>7,3</b>	<b>4,6</b>	<b>9,1</b>	<b>8,3</b>	<b>8,8</b>	<b>6,0</b>	<b>13,5</b>	<b>7,5</b>	<b>7,5</b>	<b>7,8</b>	<b>10,8</b>	<b>10,5</b>	<b>0,6</b>	<b>0,3</b>
<b>пищевая промышленность</b>	<b>6,8</b>	<b>6,1</b>	<b>4,0</b>	<b>6,6</b>	<b>7,9</b>	<b>7,7</b>	<b>4,9</b>	<b>11,3</b>	<b>7,3</b>	<b>4,6</b>	<b>3,1</b>	<b>6,3</b>	<b>5,7</b>	<b>4,0</b>	<b>1,6</b>
в т.ч.															
пищевые продукты	6,9	6,8	4,8	7,9	7,8	7,0	4,1	9,2	8,0	5,9	4,8	8,7	5,6	4,7	1,1
напитки	9,7	4,8	3,6	1,5	10,0	15,9	14,0	26,9	4,4	1,4	2,6	-2,9	3,4	2,8	6,7
табачные изделия	-5,0	-3,6	-11,7	-3,5	3,8	-6,4	-11,1	-8,3	3,4	-10,2	-31,4	-11,8	14,9	-6,1	-6,9
текстильная промышленность	5,0	2,5	1,8	2,9	3,0	7,9	2,0	11,2	12,2	4,3	4,4	6,8	5,4	0,6	4,5
в т.ч.															
текстильные изделия	8,4	9,0	14,6	9,0	4,1	7,8	5,8	3,5	14,9	0,6	5,8	4,4	-3,4	-4,8	-3,8
одежда	2,4	0,2	-2,8	-0,5	4,0	4,9	-1,6	12,8	5,1	4,1	-0,7	6,0	8,4	3,2	9,1
кожа и изделия из нее	5,8	-3,7	-9,9	0,9	-1,7	16,6	4,9	21,3	27,4	12,3	16,1	13,8	13,8	4,9	7,3
деревообрабатывающий комплекс	7,9	6,5	6,7	5,7	7,3	9,3	6,0	12,2	10,3	-0,4	7,2	3,9	-1,2	-10,1	-2,0
в т.ч.															
обработка древесины и производство изделий из нее	6,0	4,1	6,1	1,6	4,7	8,0	3,5	9,8	12,2	-0,2	10,3	11,6	-2,1	-17,2	-10,0
бумага и бумажные изделия	6,9	5,0	5,5	5,2	4,5	8,8	6,8	12,2	7,5	-1,4	2,8	-3,7	1,9	-6,5	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	16,4	18,3	12,5	18,5	24,1	14,4	10,2	19,0	14,8	2,6	13,4	8,9	-9,6	-3,0	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	-3,3	-2,7	-4,4	1,2	-4,8	-3,8	-6,4	-0,7	-4,0	2,6	-1,0	0,8	8,3	2,9	-0,6
химический комплекс	5,7	4,0	2,8	5,7	3,6	7,6	5,5	11,1	6,8	5,0	9,4	9,0	7,6	-4,8	-0,3
в т.ч.															
химические вещества и химические продукты	5,6	3,7	1,6	5,1	4,3	7,6	7,1	9,0	6,8	4,6	7,4	7,6	8,1	-3,8	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	8,3	7,4	11,4	11,4	0,0	9,3	-0,8	22,8	8,2	1,9	18,3	7,0	-0,4	-13,1	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	4,2	2,5	0,4	3,3	4,0	6,3	4,3	9,5	5,4	9,2	10,0	10,0	12,0	-1,8	0,2

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв. 24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	январь.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
<b>Производство прочих неметаллической минеральной продукции</b>	<b>2,8</b>	<b>0,3</b>	<b>-3,0</b>	<b>0,3</b>	<b>4,3</b>	<b>6,1</b>	<b>3,9</b>	<b>9,3</b>	<b>5,5</b>	<b>2,6</b>	<b>5,2</b>	<b>4,9</b>	<b>4,0</b>	<b>-5,6</b>	<b>3,9</b>
<b>металлургический комплекс</b>	<b>8,9</b>	<b>9,2</b>	<b>6,7</b>	<b>14,5</b>	<b>6,8</b>	<b>8,3</b>	<b>3,9</b>	<b>16,7</b>	<b>4,9</b>	<b>9,3</b>	<b>6,5</b>	<b>10,4</b>	<b>14,9</b>	<b>6,6</b>	<b>2,7</b>
в т.ч.															
металлургия	0,0	0,3	-1,2	1,0	1,0	-0,4	-5,7	5,4	0,1	3,3	2,0	1,8	8,0	2,0	-0,8
готовые металлические изделия	36,1	36,8	30,9	55,9	24,5	35,2	33,4	51,5	19,8	27,8	20,3	37,0	36,1	20,8	13,4
<b>машинностроительный комплекс</b>	<b>22,0</b>	<b>17,9</b>	<b>12,1</b>	<b>13,3</b>	<b>30,3</b>	<b>27,4</b>	<b>22,9</b>	<b>33,0</b>	<b>28,3</b>	<b>21,1</b>	<b>20,4</b>	<b>36,5</b>	<b>32,6</b>	<b>3,8</b>	<b>-5,9</b>
в т.ч.															
компьютеры, электроника, оптика	35,0	29,8	20,3	27,5	44,3	42,4	31,9	47,2	54,6	32,8	30,5	41,6	38,5	18,9	9,4
электрооборудование	8,6	5,4	2,5	4,9	9,1	12,6	7,9	19,6	11,7	19,0	12,3	23,5	35,4	7,5	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	-2,8	-7,1	-18,6	-7,4	7,3	2,5	-2,5	4,6	8,0	4,5	3,0	12,6	5,8	-5,0	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	27,4	20,5	21,7	3,7	36,7	35,7	25,0	37,9	50,2	13,6	37,5	48,4	52,4	-39,7	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	26,5	24,5	19,7	20,9	35,1	20,2	32,9	38,6	12,9	25,5	14,8	40,0	30,3	18,6	-2,1
<b>прочие производства</b>	<b>8,0</b>	<b>7,6</b>	<b>4,7</b>	<b>7,5</b>	<b>11,2</b>	<b>8,3</b>	<b>6,3</b>	<b>9,9</b>	<b>9,2</b>	<b>6,6</b>	<b>7,7</b>	<b>18,4</b>	<b>5,9</b>	<b>-5,0</b>	<b>0,0</b>
в т.ч.															
мебель	14,8	10,0	0,6	13,1	17,0	20,0	9,3	20,5	34,1	20,7	33,9	35,2	22,7	-6,6	10,7
прочие готовые изделия	13,5	16,0	7,6	19,2	22,2	10,7	11,0	20,6	-0,4	8,1	9,3	23,2	7,7	-7,4	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	5,6	5,8	5,1	4,4	8,1	5,3	4,9	5,8	5,2	3,3	1,7	13,9	1,9	-4,3	-2,6
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	<b>3,9</b>	<b>2,3</b>	<b>4,1</b>	<b>4,2</b>	<b>-0,8</b>	<b>5,0</b>	<b>4,1</b>	<b>6,4</b>	<b>4,6</b>	<b>0,2</b>	<b>0,6</b>	<b>0,4</b>	<b>0,1</b>	<b>-0,4</b>	<b>0,5</b>
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	<b>4,7</b>	<b>4,7</b>	<b>6,4</b>	<b>5,4</b>	<b>2,3</b>	<b>4,7</b>	<b>4,6</b>	<b>6,0</b>	<b>3,5</b>	<b>-2,5</b>	<b>2,7</b>	<b>1,5</b>	<b>-3,3</b>	<b>-10,7</b>	<b>-3,2</b>

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

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

Источники информации: Минэкономразвития (МЭРТ)  
<http://economy.gov.ru>

### 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, но 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 старой застройки, 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

<b>Признак классификации</b>	<b>Виды рынков</b>
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, непроизводственных 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			1,00
В шаговой доступности от узла общественного транспорта	В пределах 200 - 500 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта	0,91	1,00	0,97
В удалении от узла общественного транспорта	Более 500 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта	0,91	0,96	0,94

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.07.2024 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			1,00
Частично благоустроенная	Обеспеченность в удовлетворительном используемом состоянии: сквером, детской площадкой, тротуарами, уличной парковкой	0,92	0,98	0,95
Неблагоустроенная	Благоустройство придомовой территории в изношенном состоянии или отсутствие благоустройства	0,88	0,93	0,90

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.07.2024 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)			1,00
2	Ограждение и внутридворовая (неплатная) уличная парковка (отсутствие/наличие)	0,91	0,98	0,95
3	Видеонаблюдение (отсутствие/наличие)	0,97	1,00	0,99
4	Домофон (отсутствие/наличие)	0,98	1,00	0,99
5	Консьерж (отсутствие/наличие)	0,95	0,99	0,97
6	Без охраны / (Ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж)	0,87	0,94	0,90
№	Характеристика параметра, отношение к аналогичному объекту, но без охраны	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Без охраны / (Ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж)			1,00
2	Ограждение и внутридворовая уличная (неплатная) парковка (наличие/отсутствие)	1,02	1,09	1,05
3	Видеонаблюдение (наличие/отсутствие)	1,00	1,02	1,01
4	Домофон (наличие/отсутствие)	1,00	1,02	1,01
5	Консьерж (наличие/отсутствие)	1,01	1,05	1,03
6	Ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж (при наличии всех факторов)	1,07	1,14	1,11

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.07.2024 г.

## 4. Материал стен

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Тип (конструкцию, материал стен) многоквартирного жилого дома - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных в разных по конструкции многоквартирных домах.

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	0,94	0,99	0,96
Смешанного типа	Фундамент - каменный или ж/бетонный ленточный. Стены - каменные из легких блоков. Балки перекрытия и покрытия - металлические и/или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,89	0,96	0,92
Деревянные, "каркасные" здания	Фундамент - ленточный или столбчатый. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыша - деревянные, утепленные	0,54	0,63	0,58

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.07.2024 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)**	0,96	1,01	0,98
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,95	1,00	0,97
	<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	0,90	0,99	0,94
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	1,01	1,06	1,03
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%	12,1%	8,8%

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.07.2024 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 ( $R^2=0,701$ ) выявило коэффициент торможения  $n = -0,11$ . В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,11}$$

## на Общую площадь квартиры - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 11.07.2024 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 ( $R^2=0,701$ ) выявило коэффициент торможения  $n = -0,11$ . В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,11}$$

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.07.2024 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) *	1,01	1,04	<b>1,02</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")	0,87	0,92	<b>0,90</b>

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.07.2024 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	1,06	1,11	1,09
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	1,04	1,07	1,06
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,82	0,89	0,86

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.07.2024 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	1,03	1,02
3	Высота потолка с 2,9 до 3,2 метра	1,01	1,06	1,03
4	Высота потолка 3,2 метра и более	1,01	1,05	1,03

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.07.2024 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)	0,92	0,97	0,95
4	Лоджия, застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие / наличие)	0,90	0,95	0,93
5	Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	1,00	1,02	1,01
6	Лоджия (балкон), застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	1,01	1,03	1,02
7	Лоджия застекленная / балкон незастекленный	1,05	1,10	1,07
8	Лоджия незастекленная / балкон незастекленный	1,02	1,04	1,03

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.07.2024 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			<b>1,00</b>
2	Квартиры, расположенные не выше 14 этажа, с окнами на шумную близко расположенную улицу, автодорогу, трамвайную линию или железную дорогу	0,93	0,98	<b>0,96</b>
3	Квартиры с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовые")	1,01	1,07	<b>1,04</b>

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.07.2024 г.



### 3.4. Обзор рынка элитной жилой недвижимости г. Москвы<sup>2</sup>

## Первичный рынок

Основные показатели. Динамика

Предложение	Класс делюкс	Динамика*	Класс премиум	Динамика*
Объем предложения, шт.	670	-10%	1 960	+31%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м <sup>2</sup> ***	2 524	+8%	1 181	+6%
Средняя площадь, м <sup>2</sup>	167	+1%	113	-3%
Средняя стоимость, млн руб.	420	+9%	134	+3%
Спрос	Класс делюкс	Динамика**	Класс премиум	Динамика**
Число сделок, шт.	110	+52%	730	+107%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м <sup>2</sup>	2 157	+23%	1 014	+12%
Средняя площадь, м <sup>2</sup>	144	+23%	108	+3%
Средняя стоимость, млн руб.	311	+52%	110	+15%

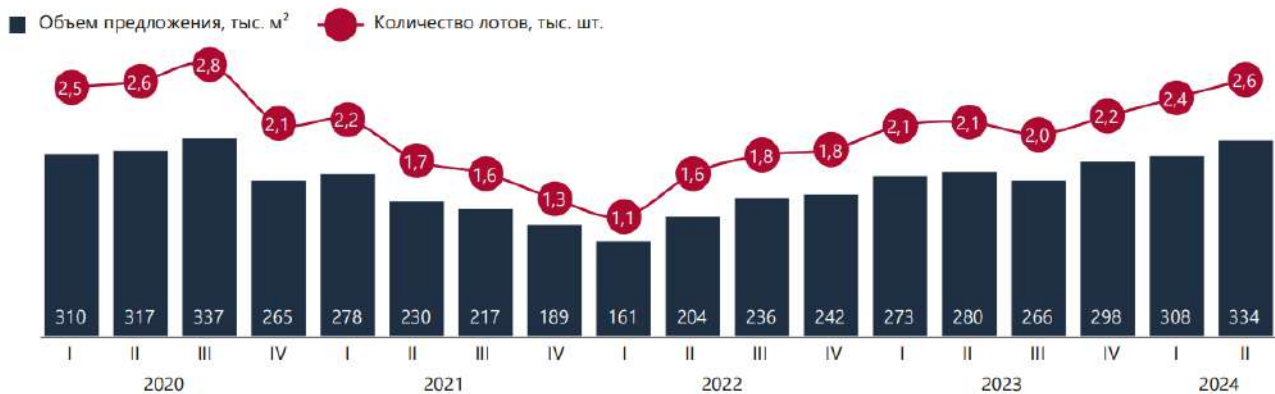
\* I пол. 2024 г. / IV кв. 2023 г.

\*\* I пол. 2024 г. / I пол. 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

Предложение По итогам I пол. 2024 г. объем предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости составил около 2,6 тыс. квартир и апартаментов (+17% за полугодие и +23% за год). Данный показатель полностью сопоставим с уровнем начала пандемийного 2020 г., тем не менее причины наращивания объема предложения абсолютно противоположные – если в 2020 г. отмечались сокращение количества сделок и низкий уровень девелоперской активности, то сейчас застройщики успешно поддерживают сегмент в рамках удовлетворения значительного покупательского интереса за счет активного вывода новых, в том числе масштабных комплексов на рынок. Всего за I пол. 2024 г. продажи стартовали в 10 новых проектах: 6 из них относятся к премиум-классу и остальные 4 – к делюкс-классу. Кроме того, был объявлен старт продаж 2-й очереди строительства ЖК Luzhniki Collection, в рамках которой на рынок был выведен корпус

<sup>2</sup> <https://kf.expert/publish/ryнок-elitnoj-zhiloj-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2024>

Garden 2. При этом стоит отметить, что именно премиум-класс повлиял на прирост объема предложения на первичном рынке. Сегмент пополнился рядом крупных комплексных проектов, среди которых «Тишинский бульвар», «Vesper Кутузовский», «Дом 7 Даниловский», «Монблан», за счет чего количество лотов в премиальных новостройках увеличилось почти на треть, до 1 960 шт. (+31% за полугодие). В свою очередь в классе делюкс, где преимущественно появляются объекты клубного формата, объем предложения снизился до 670 шт. (-10% за полугодие).

По этой же причине произошло перераспределение долей сегментов: доля премиума выросла на 8 п. п. за полугодие до 75% (доля делюкса, соответственно, уменьшилась до 25%). В структуре предложения топ-3 районов по объему экспонируемого предложения не претерпел изменений. Так, четверть элитных квартир и апартаментов по-прежнему сосредоточена в Пресненском районе. При этом за полугодие его доля выросла на 4 п. п. за счет выхода нового масштабного ЖК премиум-класса «Тишинский бульвар».

Структура предложения по классу жилья



Источник: NF Group Research, 2024

Структура предложения по формату жилья



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>	7,5%	12,7%	4,3%	0,0%	0,0%	0,0%
100–150 м <sup>2</sup>	0,1%	5,1%	12,6%	7,2%	1,9%	0,6%
150–200 м <sup>2</sup>	0,0%	1,0%	5,8%	7,9%	6,3%	3,0%
200–250 м <sup>2</sup>	0,0%	0,0%	0,5%	0,7%	3,4%	6,3%
Более 250 м <sup>2</sup>	0,0%	0,0%	0,3%	0,5%	0,5%	11,8%

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>	7,7%	1,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
50–100 м <sup>2</sup>	4,8%	30,0%	4,3%	0,7%	0,1%	0,0%
100–150 м <sup>2</sup>	0,0%	5,9%	16,9%	6,7%	2,2%	0,7%
150–200 м <sup>2</sup>	0,0%	0,2%	2,3%	4,8%	1,2%	1,6%
Более 200 м <sup>2</sup>	0,0%	0,0%	0,1%	0,6%	1,6%	6,2%

Источник: NF Group Research, 2024

Структура предложения на первичном рынке в зависимости от стадии строительной готовности. Делюкс



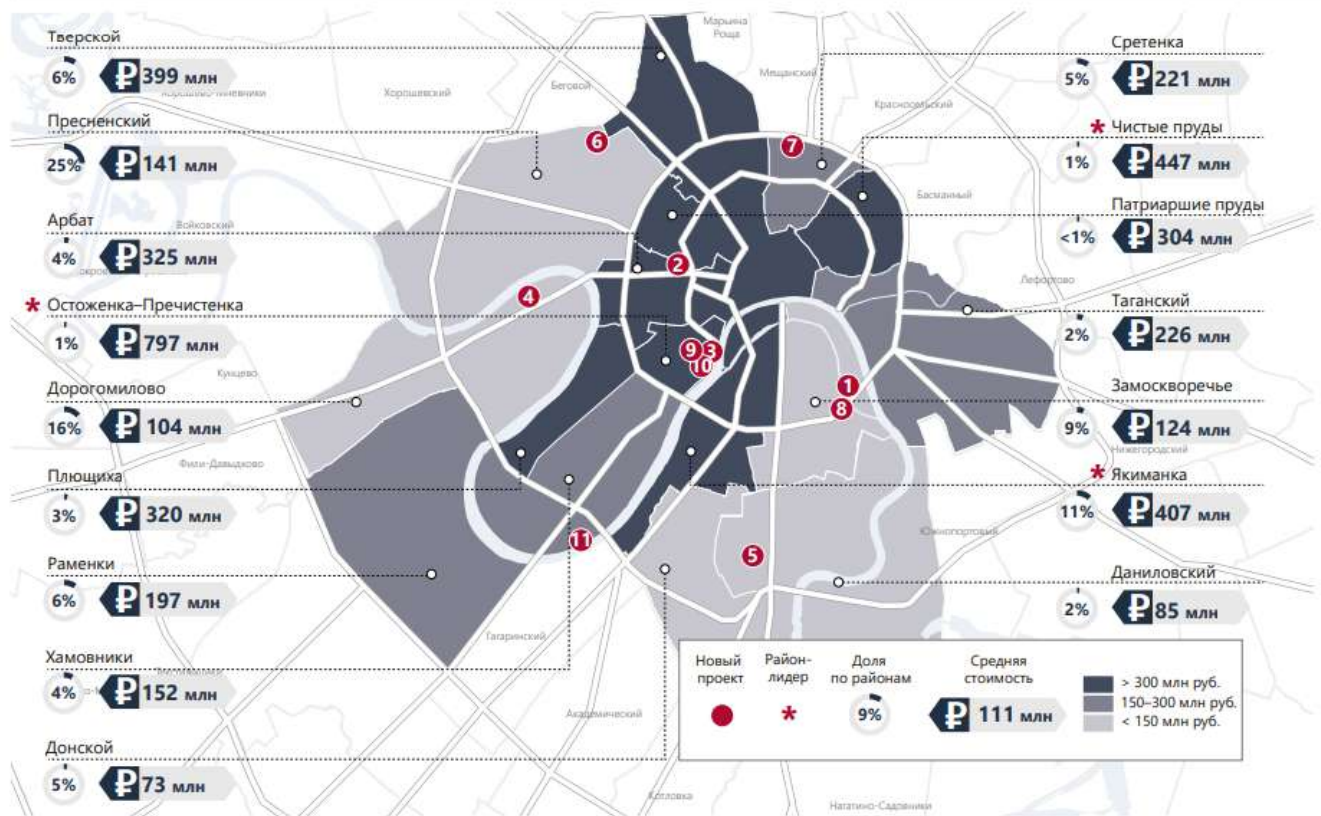
Источник: NF Group Research, 2024

Структура предложения на первичном рынке в зависимости от стадии строительной готовности. Премиум



Источник: NF Group Research, 2024

Доля и средняя стоимость предложения по районам



Источник: NF Group Research, 2024



## Комплексы, в которых начались продажи в I полугодии 2024 года

№	Название	Адрес (Район)	Класс	Девелопер	Тип недвижимости	Число лотов по проекту	Старт продаж	Наличие отделки
1	A.Residence*	Садовническая наб., д. 82 (Замоскворечье)	Премиум	СЗ «А-Резиденс»	Апартаменты	190	Январь 2024	White box
2	Cosmos Selection Arbat Apartments	Новый Арбат ул., д. 2 (Арбат)	Премиум	«Бизнес-недвижимость»	Апартаменты	23	Январь 2024	Финишная
3	Annabel's	Курсовой пер., д. 12/5 (Остоженка-Пречистенка)	Делюкс	Palladio Group	Апартаменты	9	Февраль 2024	Без отделки
4	Vesper Кутузовский	Кутузовский пр., д. 12, стр. 5 (Дорогомилово)	Премиум	Vesper	Квартиры	655	Март 2024	Финишная/Без отделки
5	Дом 7 Даниловский	Серпуховский Вал ул., д. 7 (Даниловский)	Премиум	Coldy	Квартиры	207	Март 2024	Финишная/White box/Без отделки
6	Тишинский бульвар	Электрический пер., вл. 1 (Пресненский)	Премиум	Sminex	Квартиры	593	Март 2024	Без отделки
7	Phantom	Малая Сухаревская пл., стр. 2, вл. 6 (Сретенка)	Делюкс	Sense	Квартиры	76	Апрель 2024	Финишная
8	Монблан	Шлюзовая наб., вл. 2/1 (Замоскворечье)	Премиум	«Галс-Девелопмент»	Квартиры	341	Апрель 2024	Без отделки
9	Belle Epoque**	Остоженка ул., д. 9/14 (Остоженка-Пречистенка)	Делюкс	«Идилль-Девелопмент»	Апартаменты	16	Май 2024	Финишная
10	Империиум***	2-й Обыденский пер., вл. 5, 7 (Остоженка-Пречистенка)	Делюкс	Vesta Development	Квартиры	27	Июнь 2024	Без отделки
<b>Новые очереди, корпуса</b>								
11	Luzhniki Collection (2-я очередь, к. Garden 2)	Лужнецкая наб., вл. 2/4 (Хамовники)	Премиум	ИГ «Абсолют»	Квартиры	113	Февраль 2024	Без отделки

\* Возобновление продаж

\*\* Реконцепция (бывш. Golden Mile Private Residences)

\*\*\* Закрытые продажи

Источник: NF Group Research, 2024

Второе место закрепилось за районом Дорогомилово, где было представлено 16% всех элитных квартир и апартаментов (+3 п. п. за полугодие) и вышел на рынок новый комплексный проект «Vesper Кутузовский». Замыкает тройку лидеров район Якиманка, доля которого не изменилась в сравнении с концом 2023 г. и составила 11% общей структуры предложения на элитном рынке.

## 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	15,8%	14,0%	1,8%	0,0%	0,0%	0,0%
100–150 м²	0,9%	18,4%	4,4%	7,0%	0,0%	0,0%
150–200 м²	0,0%	0,0%	6,1%	5,3%	3,5%	1,8%
200–250 м²	0,0%	1,7%	0,0%	0,0%	0,0%	10,5%
Более 250 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,9%	7,9%

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%	0,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
50–100 м²	8,3%	30,3%	2,9%	0,1%	0,0%	0,0%
100–150 м²	0,0%	6,6%	13,8%	5,1%	1,1%	0,3%
150–200 м²	0,0%	1,1%	3,7%	5,0%	3,4%	0,3%
Более 200 м²	0,0%	0,0%	0,0%	2,1%	0,8%	3,5%

Источник: NF Group Research, 2024

### Спрос

На протяжении первой половины 2024 г. первичный рынок элитной жилой недвижимости продолжил укреплять свои позиции и формировать прочную основу для дальнейшего развития. По итогам I пол. 2024 г. количество заключенных сделок в элитном сегменте составило около 840 шт., что практически в два раза превысило результат I пол. 2023 г., когда рынок находился только на начальном этапе восстановления покупательской активности. При этом стоит отметить особый интерес к недвижимости премиум-класса, в первую очередь за счет расширения линейки предложения и наращивания доли этого сегмента. В частности, один из новых масштабных проектов «Тишинский бульвар» вошел в тройку лидеров по количеству заключенных сделок. Суммарно за первые шесть месяцев 2024 г. было заключено около 730 сделок с премиальной недвижимостью, что составляет 87% общей структуры спроса – это абсолютный рекорд среди полугодовых показателей продаж в премиум-классе. В целом достаточность и разнообразие элитного предложения в совокупности с ростом уверенности и решимости покупателей недвижимости позволили удержать высокую планку в вопросе реализации. Кроме того, сказалось сохранение девелоперами различных программ рассрочек, в том числе на довольно длительные сроки и с минимальными первоначальными взносами. Данный инструмент приобретения недвижимости стал одним из основных механизмов поддержки спроса в связи с ухудшением условий ипотечного кредитования и увеличением доходности по депозитам на фоне роста ключевой ставки

Динамика числа сделок



Источник: NF Group Research, 2024

Динамика среднего бюджета сделки



Источник: NF Group Research, 2024

Среди тенденций первичного рынка также отмечался интерес к эксклюзивной недвижимости (пентхаусы, виллы, 2-уровневые лоты). За январь–июнь 2024 г. совокупное количество сделок с такими уникальными лотами более чем в 3 раза превысило результат аналогичного периода 2023 г. Рост спроса на этот формат обусловлен как ограничением передвижения и вывода капитала из страны, так и стремлением покупателей к дополнительному снижению рисков и диверсификации своего портфеля активов за счет приобретения наиболее престижной недвижимости.

Стоит выделить сохранение тенденции на увеличение среднего бюджета сделки на первичном рынке, которая была выявлена еще в начале 2024 г. Так, по итогам I пол. 2024 г. показатель вырос на 19% за год и составил 137 млн руб.

Безусловно, помимо влияния общего роста цен в элитном сегменте динамика среднего бюджета сделки отражала возросший интерес покупателей к крупным эксклюзивным лотам с более высокой ценой квадратного метра. Именно поэтому в классе делюкс можно было наблюдать более выраженную динамику: здесь средний бюджет составил 311 млн руб., что более чем на 50% превышает уровень I пол. 2023 г., а средняя площадь сделки – 144 м<sup>2</sup> (+23% за год). Вместе с этим совокупная стоимость сделок в элитных новостройках выросла более чем в 2 раза за год и достигла 115 млрд руб.

### Цены

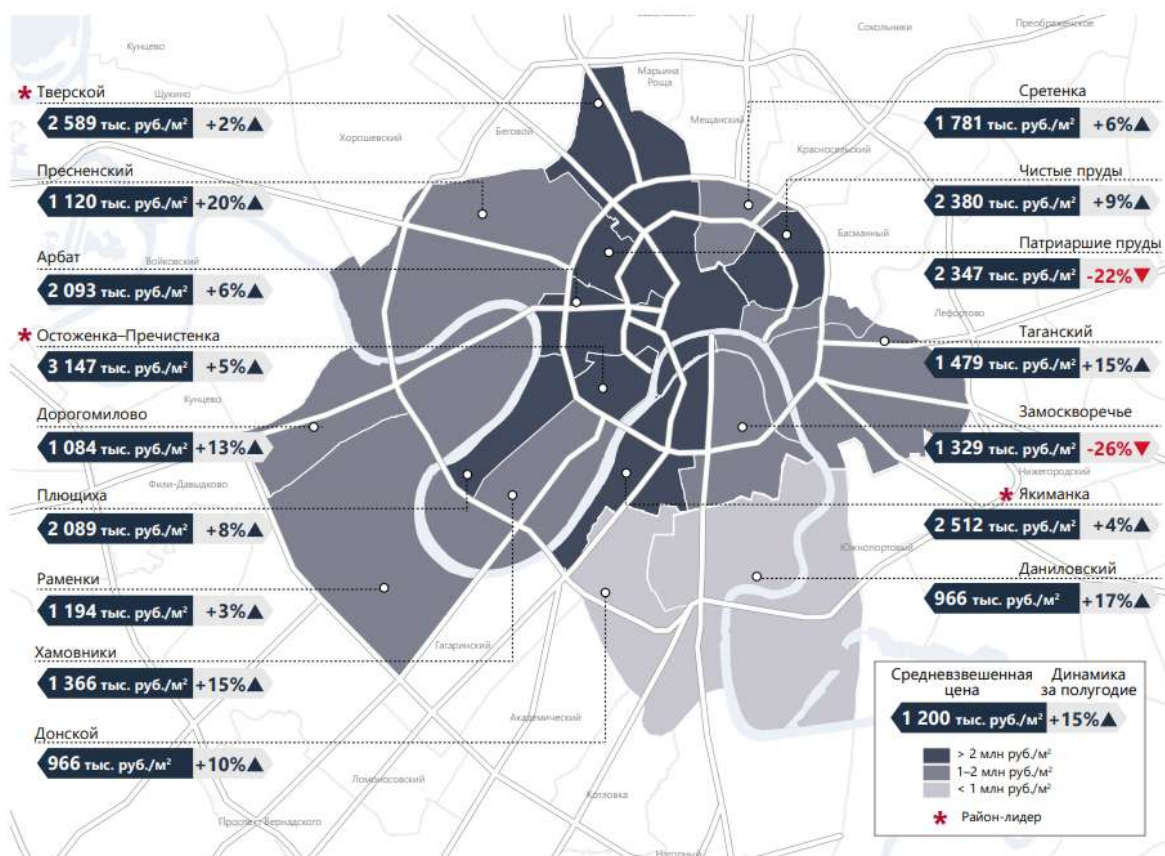
На протяжении I пол. 2024 г. на первичном рынке элитной недвижимости отмечалась умеренная динамика средневзвешенной цены квадратного метра. Сейчас сегмент находится в условиях высокой покупательской активности и вместе с этим стремительного наращивания объема предложения, сохраняя состояние баланса. За счет этого ценовой показатель более устойчив к значительным структурным изменениям на рынке. Таким образом, по итогам июня 2024 г. средневзвешенная цена предложения составила 1 630 тыс. руб./м<sup>2</sup> (+1% за полугодие и +7% за год). В свою очередь, в разрезе классов были зафиксированы максимальные значения средневзвешенной цены предложения: в классе премиум показатель достиг 1 181 тыс. руб./м<sup>2</sup> (+6% за полугодие и +9% за год), а в классе делюкс – 2 524 тыс. руб./м<sup>2</sup> (+8% за полугодие и +12% за год). При этом в сравнении с общим показателем по элитному рынку, в премиум- и делюкс-классах отмечался больший прирост цены 1 м<sup>2</sup> как за полугодие, так и в годовом выражении.

В большинстве районов фиксировалась положительная динамика средневзвешенной цены предложения, при этом диапазон изменений был довольно широким – от 3 до 20%. Тем не менее в 2 районах было зафиксировано снижение показателя. Так, максимальная отрицательная корректировка в размере 26% за полугодие отмечалась в Замоскворечье – по итогам I пол. 2024 г. средневзвешенная цена 1 м<sup>2</sup> здесь составила 1 329 тыс. руб. Основное влияние оказал выход новых проектов по низким стартовым ценам – рынок локации пополнился ЖК «Монблан», возобновились продажи в комплексе A.Residence.

Еще одной локацией с существенной отрицательной динамикой стали Патриаршие пруды, где средневзвешенная цена предложения снизилась на 22% за полугодие и составила 2 347 тыс. руб./м<sup>2</sup>. Объем предложения в локации сильно ограничен – сейчас здесь реализуется всего 2 проекта делюкс-класса – The Patricks и «Левенсон», поэтому ценовой показатель очень чувствителен к структурным изменениям, в том числе выбытию эксклюзивных лотов с более высокой ценой квадратного метра.



## Динамика средневзвешенной цены предложения по районам



Источник: NF Group Research, 2024

Самое доступное элитное предложение на первичном рынке сейчас представлено в Даниловском и Донском районах – по итогам июня 2024 г. средневзвешенная цена квадратного метра выросла на 17 и 10% за полугодие соответственно и составила 966 тыс. руб./м<sup>2</sup> в обеих локациях. При этом еще в конце 2023 г. элитную недвижимость с ценой квадратного метра до 1 млн руб. также можно было приобрести в новостройках Дорогомилово и Пресненского района. Однако по итогам I пол. 2024 г. средневзвешенная цена предложения здесь достигла 1 084 тыс. руб./м<sup>2</sup> (+13% за полугодие) и 1 120 тыс. руб./м<sup>2</sup> (+20% за полугодие) соответственно.

## Выводы:

- Сохранение тенденции увеличения объема предложения до значения 2,6 тыс. квартир и апартаментов (+17% за полугодие и +23% за год).
- Максимальная средневзвешенная цена предложения 1 630 тыс. руб. (+1% за полугодие и +7% за год) в элитном сегменте и исторически рекордные значения показателя в разрезе классов.
- Сохранение высокого уровня покупательской активности – около 840 сделок с элитной недвижимостью на первичном рынке за I пол. 2024 г. (+97% по сравнению с I пол. 2023 г.).

**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	120,6	124 456 000	1 031 973	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065706/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065706/</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/304475947/">https://www.cian.ru/sale/flat/304475947/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	133	140 259 000	1 054 579	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065582/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065582/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	89,7	95 000 000	1 059 086	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304304141/">https://www.cian.ru/sale/flat/304304141/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	118,1	127 160 000	1 076 715	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065721/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065721/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	155,9	172 833 000	1 108 614	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065675/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065675/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	119,6	134 771 000	1 126 848	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065612/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065612/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	92,2	104 933 000	1 138 102	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065737/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065737/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	131,8	150 531 000	1 142 117	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065681/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065681/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	49,8	57 192 000	1 148 434	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065733/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065733/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	94,1	108 479 000	1 152 806	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304600159/">https://www.cian.ru/sale/flat/304600159/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	55	63 447 000	1 153 582	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065660/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065660/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	49,8	58 003 000	1 164 719	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065669/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065669/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	82,4	96 481 000	1 170 886	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304600157/">https://www.cian.ru/sale/flat/304600157/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	66,2	78 095 000	1 179 683	<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	130,9	155 159 000	1 185 325	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065726/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065726/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	63	74 943 000	1 189 571	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065652/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065652/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	92	109 980 000	1 195 435	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065670/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065670/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	74,9	89 743 000	1 198 171	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065583/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065583/</a>
Минимум			1 031 973	
Среднее значение			1 132 076	
Максимум			1 198 171	

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

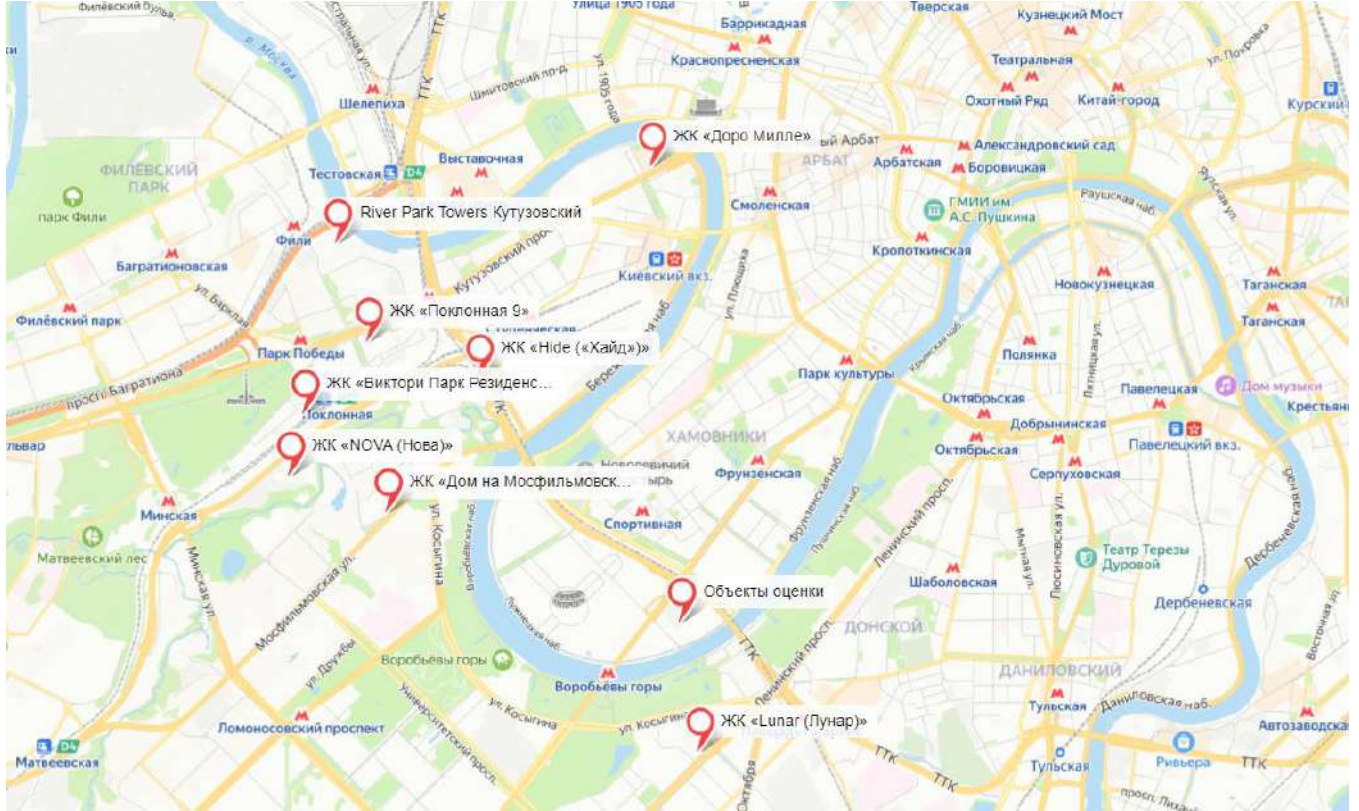










Таблица 3.3 Средние стоимости предложения в жилых комплексах, соседних с оцениваемым

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 01.07.2024 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 11.07.2024 г.\)](#)



- 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.	3	7	5	4	5	6
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	3	8	5	4	5	6
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	5	10	7	6	7	8
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	5	12	8	7	8	10
5	Квартиры <b>первичного</b> рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	4	3	3	3	4
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	2	6	4	3	4	5
7	Парковочные места, машино-места	2	8	6	4	5	6

Примечание:

- 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).
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделкой предлагаемый 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).
- 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,

Таким образом, в соответствии с таблицей 3.3, ликвидность объектов оценки является высокой, срок экспозиции устанавливается в размере 3 месяца.

#### **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. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ

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 является прямым моделированием 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 в настоящей оценке в полном объеме.

## 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;

$D_{pij}$  -- 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


Показатель	Объект оценки №1	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>84,60</b>	66,2	82,3	49,8	49,8
Цена, руб.		78 095 000	85 000 000	57 192 000	58 003 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065628/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065628/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304475947/">https://www.cian.ru/sale/flat/304475947/</a>	<a href="https://luzhniki-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-9/number-051/">https://luzhniki-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-9/number-051/</a>	<a href="https://luzhniki-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-9/number-52/">https://luzhniki-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-9/number-52/</a>
Цена, руб. кв.м		1 179 683	1 032 807	1 148 434	1 164 719
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 061 715	929 526	1 033 591	1 048 247
Корректировка на площадь		-2,66%	-0,30%	-5,66%	-5,66%
Скорректированная цена за кв.м		1 033 473	926 737	975 090	988 916
Абсолютная корректировка		12,66%	10,30%	15,66%	15,66%
Коэффициент соответствия		7,89889	9,70874	6,38570	6,38570
Вес аналога		26,001%	31,959%	21,020%	21,020%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		977 723			
Справедливая стоимость, руб.		82 715 366			

Аналог №1

Продается 2-комн. квартира, 66,2 м<sup>2</sup>  
**в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Москва, ДНО, р-н Лужники, Коллекция Лужники-История-на-здании  
 Выходы: парк: 12 мин | Лужники: 13 мин | Стреловая: 20 мин

Сравнить | Показать фото



78 095 000 ₽

Ипотека  
 Цена может измениться

Цена за м<sup>2</sup>: 1 179 022 руб./м<sup>2</sup>  
 Залоговая стоимость: залоговая стоимость: 714 400 руб.  
 Ипотека: ипотека

+7 (495) 137-45-71  
 Номер телефона для звонков, сообщений на почту  
 Добавить контакты: написать автору

Александр Репин  
 Эксперт-агентство

2022 | 1 этаж  
 12 комнат в 5 МК


О квартире | О доме | Выделить текст

Аналог №2

Продается 3-комн. квартира, 82,3 м<sup>2</sup>  
**в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Москва, ДНО, р-н Лужники, Коллекция Лужники-История-на-здании  
 Выходы: парк: 14 мин | Ленинский проспект: 10 мин | Стреловая: 17 мин

Сравнить | Показать фото



85 000 000 ₽

Следить за изменениями цены  
 Подключить авто-оплату  
 Поддержка: 800-400-000

Ипотека  
 Цена за м<sup>2</sup>: 1 032 000 руб./м<sup>2</sup>  
 Залоговая стоимость: залоговая стоимость: 850 000 руб.

+7 966 061-43-83  
 Номер телефона для звонков, сообщений на почту  
 Добавить контакты: написать автору

Ирина  
 Индивидуальный застройщик  
 МФ Group - ex-Kingst Frank  
 Добавить контакты: написать автору

11 лет | Оценка в работе: 279

Дарья Чарникова  
 Эксперт-агентство  
 4,5 - 1

Квартал Серебряный Бор  
 Квартал бизнес-класса с панорамным остеклением и террасами в Хорошево-Мневском и Серебряный Бор

Напишите автору  
 Сообщить об ошибке | Жалоба на контент | Ещё новости

или узнайте подробности по телефону  
 Показать контакты

### Аналог №3

49,8 М<sup>2</sup>

ДОМ: МОСКВА-СИТИ  
ЭТАЖ: 9 / 18  
КВАРТИРА: 001  
СРОК СДАЧИ: IV кв. 2026  
СПАЛЬНИ: 1  
ОТДЕЛКА: БЕЗ ОТДЕЛКИ  
ВИД: МОСКВА-СИТИ

57 192 000 Р  
1148 434 Р/33 М<sup>2</sup>

ЗАБРОНИРОВАТЬ  
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

МОСКВА-СИТИ

ПРИВАТНЫЙ ДАК

С ИДЕЕЙ С БЕЗ ИДЕИ С ПРАКТИКАМИ

17:48 28.08.2024

### Аналог №4

49,8 М<sup>2</sup>

ДОМ: МОСКВА-СИТИ  
ЭТАЖ: 9 / 18  
КВАРТИРА: 02  
СРОК СДАЧИ: IV кв. 2026  
СПАЛЬНИ: 1  
ОТДЕЛКА: БЕЗ ОТДЕЛКИ  
ВИД: МОСКВА-СИТИ

58 003 000 Р  
1164 714 Р/34 М<sup>2</sup>

ЗАБРОНИРОВАТЬ  
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

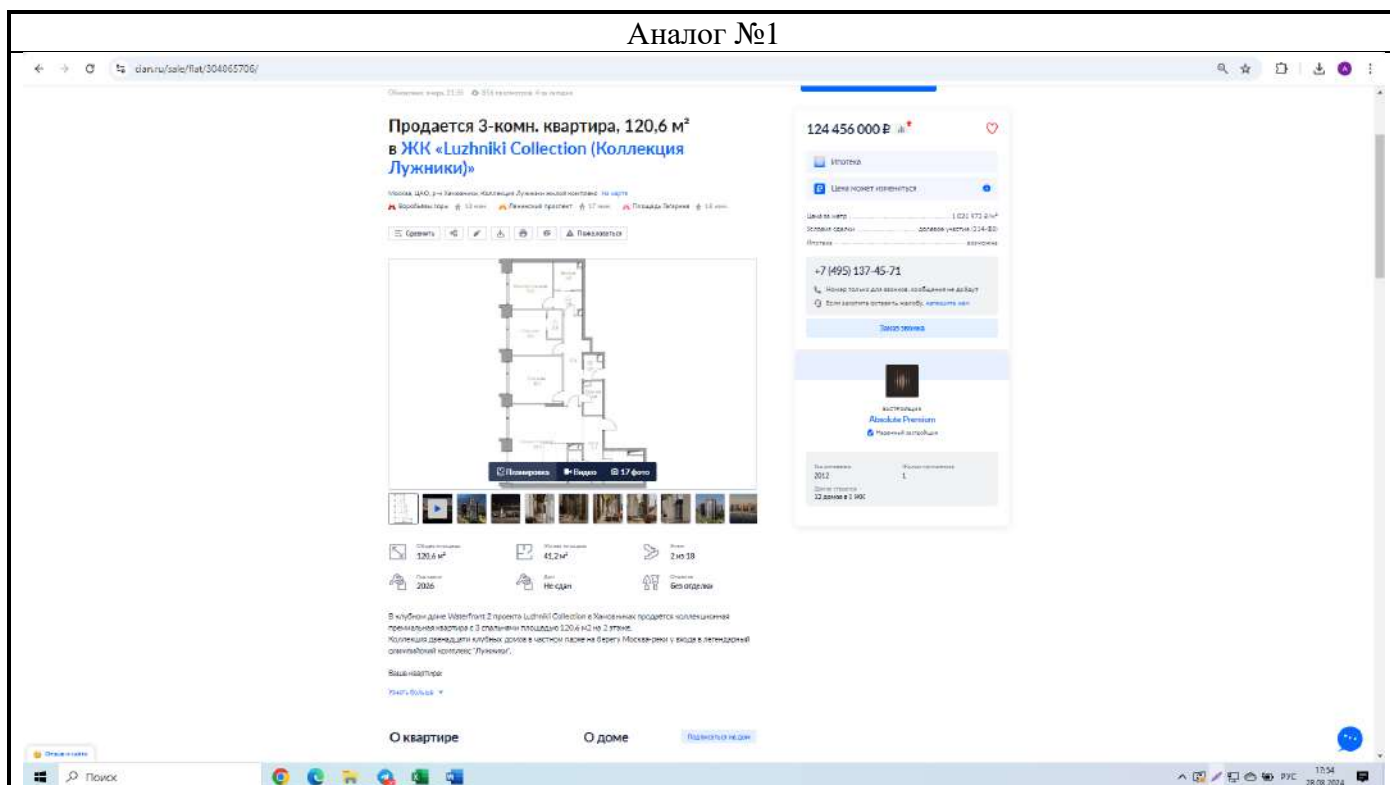
МОСКВА-СИТИ

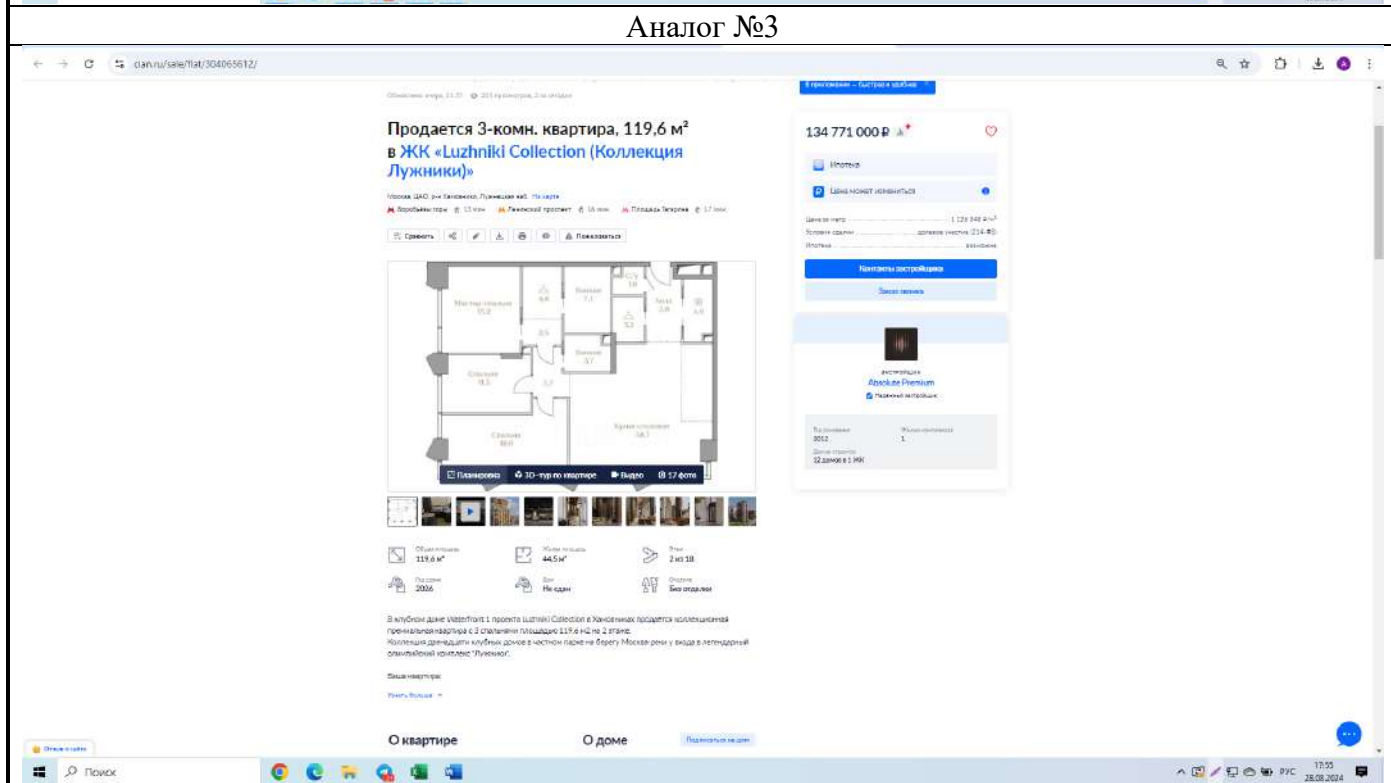
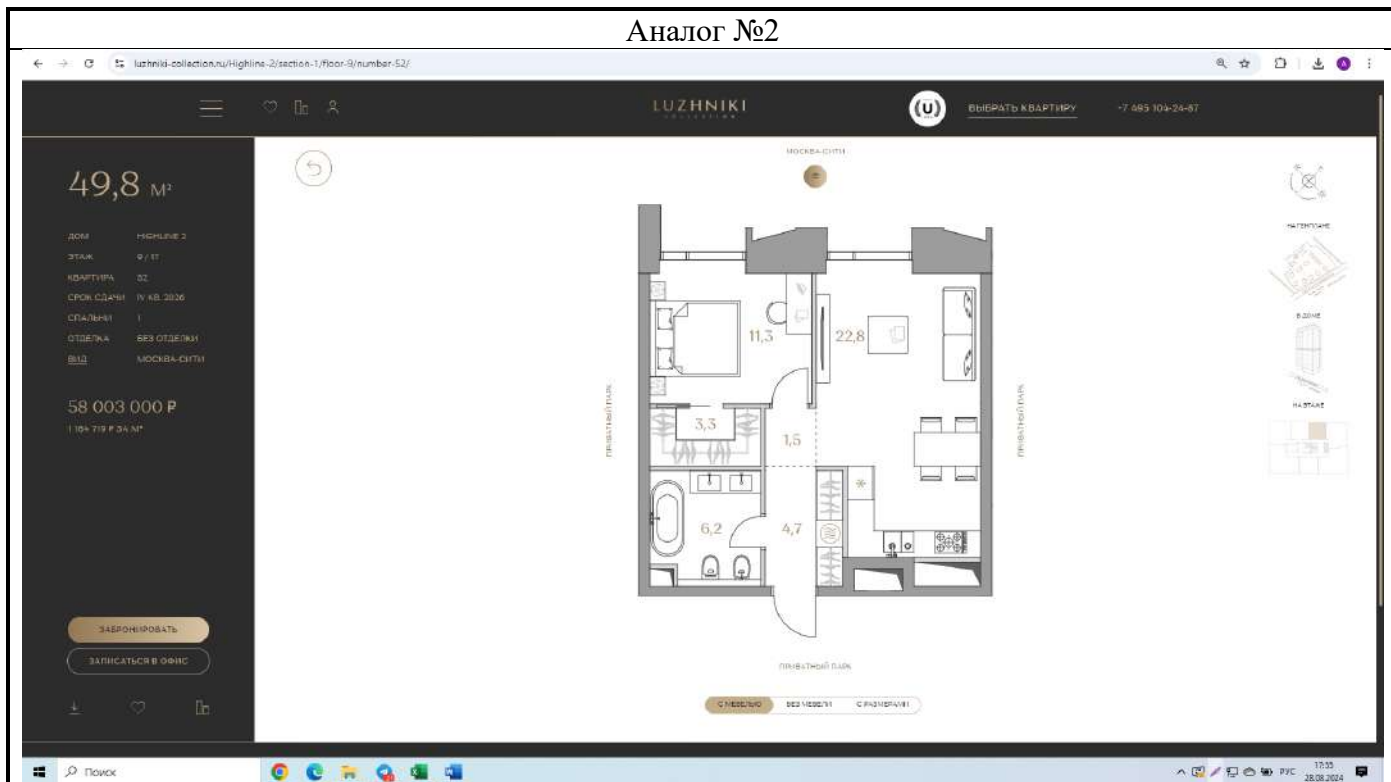
ПРИВАТНЫЙ ДАК

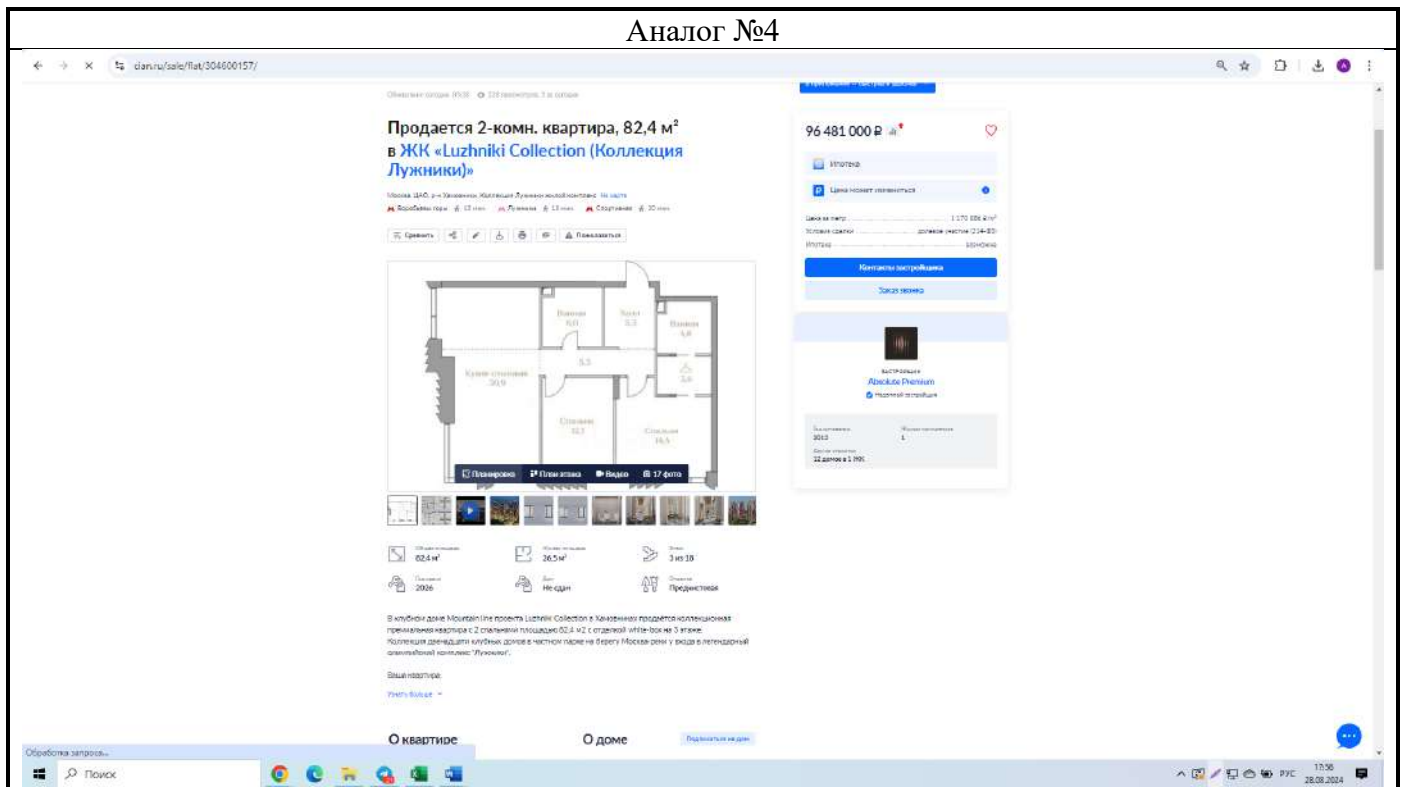
С ИДЕЕЙ С БЕЗ ИДЕИ С ПРАКТИКАМИ

17:48 28.08.2024

Показатель	Объект оценки №2	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	93,00	120,6	49,8	119,6	82,4
Цена, руб.		124 456 000	58 003 000	134 771 000	96 481 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065706/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065706/</a>	<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-9/number-52/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-9/number-52/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065612/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065612/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304600157/">https://www.cian.ru/sale/flat/304600157/</a>
Цена, руб. кв.м		1 031 973	1 164 719	1 126 848	1 170 886
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		928 776	1 048 247	1 014 163	1 053 797
Корректировка на площадь		2,90%	-6,64%	2,81%	-1,32%
Скорректированная цена за кв.м		955 711	978 643	1 042 661	1 039 887
Абсолютная корректировка		12,90%	16,64%	12,81%	11,32%
Коэффициент соответствия		7,75193798 4	6,00961538 5	7,80640124 9	8,83392226 1
Вес аналога		25,498%	19,767%	25,677%	29,057%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		1 007 020			
Справедливая стоимость, руб.		93 652 860			







Показатель	Объект оценки №3	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	126,30	55	49,8	49,8	49,8
Цена, руб.		63 447 000	55 770 000	57 192 000	58 003 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://luzhniki-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-5/number-23/">https://luzhniki-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-5/number-23/</a>	<a href="https://luzhniki-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-7/number-037/">https://luzhniki-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-7/number-037/</a>	<a href="https://luzhniki-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-9/number-051/">https://luzhniki-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-9/number-051/</a>	<a href="https://luzhniki-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-9/number-52/">https://luzhniki-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-9/number-52/</a>
Цена, руб. кв.м		1 153 582	1 119 880	1 148 434	1 164 719
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 038 224	1 007 892	1 033 591	1 048 247
Корректировка на площадь		-8,74%	-9,73%	-9,73%	-9,73%
Скорректированная цена за кв.м		947 483	909 824	933 023	946 253
Абсолютная корректировка		18,74%	19,73%	19,73%	19,73%
Коэффициент соответствия		5,33617929 6	5,06842372	5,06842372	5,06842372
Вес аналога		25,978%	24,674%	24,674%	24,674%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		934 320			
Справедливая стоимость, руб.		118 004 616			



### Аналог №1

55 М²

ДОМ HIGHLINE 2  
ЭТАЖ 5 / 17  
КВАРТИРА 23  
СРОК СДАЧИ IV кв. 2026  
СПАЛЬНИ 1  
ОТДЕЛКА БЕЗ ОТДЕЛКИ  
ВЛД МОСКВА-СИТИ

63 447 000 Р.  
1 153 592 Р. ЗА М²

ЗАБРОНИРОВАТЬ  
ЗАПИСАТЬСЯ В ФИНС

МОСКВА-СИТИ

12,8  
22,2  
4,1  
4,8  
5,4  
5,7

МОСКВА-СИТИ

ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ ПЛАН

С ИМЕНЕМ БЕЗ ИМЕНА С РАДУГАМИ

18:00 28.08.2024

### Аналог №2

49,8 М²

ДОМ HIGHLINE 1  
ЭТАЖ 7 / 18  
КВАРТИРА 037  
СРОК СДАЧИ IV кв. 2026  
СПАЛЬНИ 1  
ОТДЕЛКА БЕЗ ОТДЕЛКИ  
ВЛД МОСКВА-СИТИ

55 770 000 Р.  
1 119 880 Р. ЗА М²

ЗАБРОНИРОВАТЬ  
ЗАПИСАТЬСЯ В ФИНС

МОСКВА-СИТИ

11,3  
22,7  
1,5  
3,3  
4,8  
6,2

МОСКВА-СИТИ

ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ ПЛАН

С ИМЕНЕМ БЕЗ ИМЕНА С РАДУГАМИ

18:00 28.08.2024

### Аналог №3

LUZHNIKI  
ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ  
+7 495 104-24-87

49,8 м²

ДОМ: ИОНЧИК 1  
ЭТАЖ: 9 / 15  
КВАРТИРА: 051  
СРОК СДАЧИ: IV кв. 2026  
СПАЛЬНИ: 1  
ОТДЕЛКА: БЕЗ ОТДЕЛКИ  
ВЛД: МОСКВА-СИТИ

57 192 000 Р  
1 149 329 Р за м²

ЗАБРОНИРОВАТЬ  
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

МОСКВА-СИТИ

ПРИВАТНЫЙ ПЛАК

11,3  
22,7  
1,5  
3,3  
4,8  
6,2

ПРИВАТНЫЙ ПЛАК

СМОТРЕТЬ  
БЕЗ МОДЕЛИ  
СРАВНИТЬ

18:00  
28.08.2024

### Аналог №4

LUZHNIKI  
ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ  
+7 495 104-24-87

49,8 м²

ДОМ: ИОНЧИК 2  
ЭТАЖ: 9 / 17  
КВАРТИРА: 52  
СРОК СДАЧИ: IV кв. 2026  
СПАЛЬНИ: 1  
ОТДЕЛКА: БЕЗ ОТДЕЛКИ  
ВЛД: МОСКВА-СИТИ

58 003 000 Р  
1 164 719 Р за м²

ЗАБРОНИРОВАТЬ  
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

МОСКВА-СИТИ

ПРИВАТНЫЙ ПЛАК

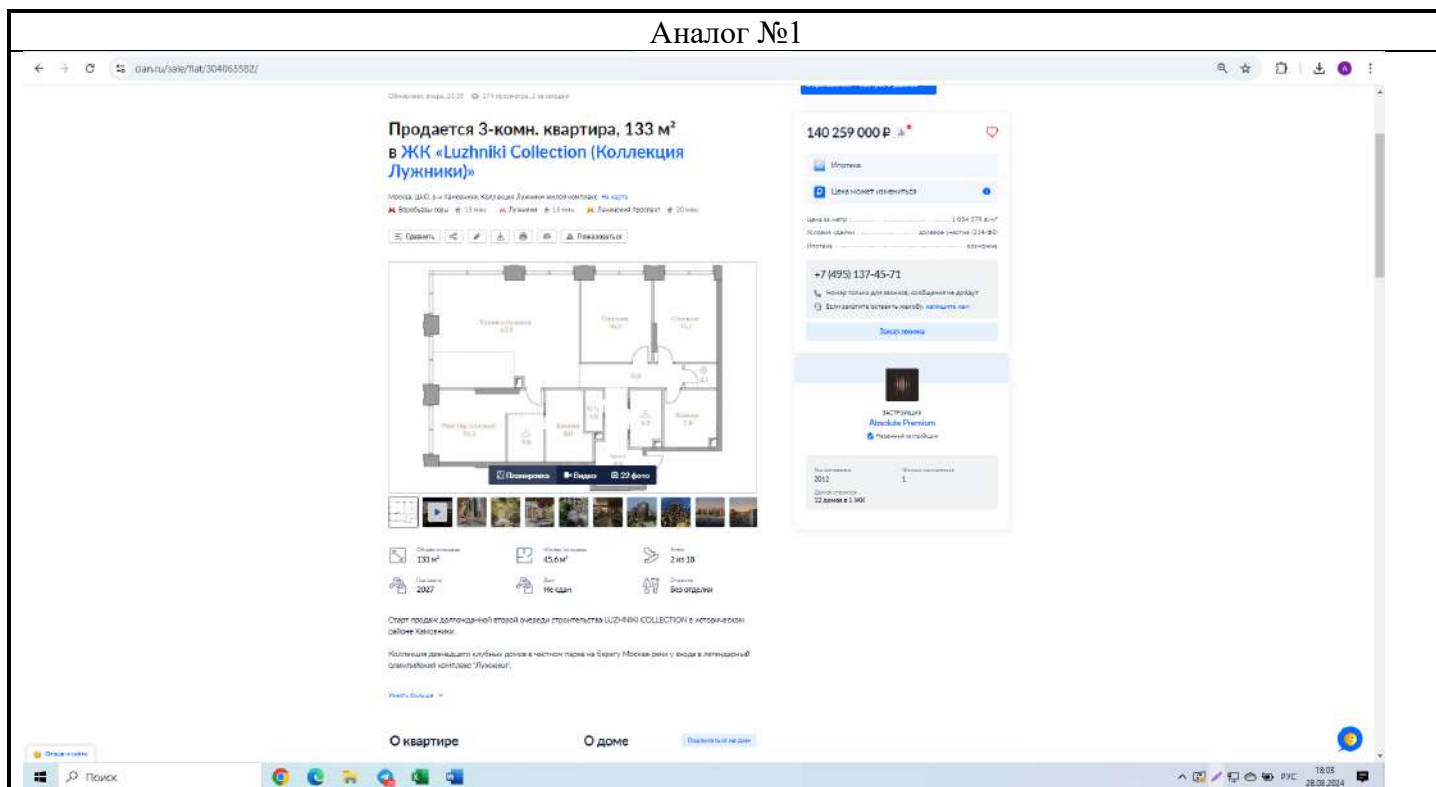
11,3  
22,8  
3,3  
1,5  
6,2  
4,7

ПРИВАТНЫЙ ПЛАК

СМОТРЕТЬ  
БЕЗ МОДЕЛИ  
СРАВНИТЬ

18:01  
28.08.2024

Показатель	Объект оценки №4	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>132,60</b>	133	89,7	89,8	74,9
Цена, руб.		140 259 000	95 000 000	107 973 000	89 743 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065582/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065582/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304304141/">https://www.cian.ru/sale/flat/304304141/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304600154/">https://www.cian.ru/sale/flat/304600154/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065583/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065583/</a>
Цена, руб. кв.м		1 054 579	1 059 086	1 202 372	1 198 171
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		949 121	953 177	1 082 135	1 078 354
Корректировка на площадь		0,03%	-4,21%	-4,20%	-6,09%
Скорректированная цена за кв.м		949 406	913 048	1 036 685	1 012 682
Абсолютная корректировка		10,03%	14,21%	14,20%	16,09%
Коэффициент соответствия		9,970089731	7,037297678	7,042253521	6,215040398
Вес аналога		32,943%	23,253%	23,269%	20,536%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		974 264			
Справедливая стоимость, руб.		129 187 406			



### Аналог №2

Продается 3-комн. квартира, 89,7 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Общая цена: 95 000 000 Р

Площадь: 89,7 м<sup>2</sup> | Этаж: 7 из 18 | Год сдачи: 2026

Описание: Лот 93440. Элитная ЖК-башня в престижной локации с видом на озеро Ситовое 3-комнатная квартира класса Luzhniki Collection. Планировка свободная, оптимальный вариант организации пространства: гостиная с зоной кухни, мастер-спальня с ванной и гардеробной, детская/спальня с ванной комнатой, лоджия/балкон. Высота потолка - 3,1 м. Из окон с прекрасным остеклением открывается красивый вид столицы (СЗ, Лужники).

Найдите агента: [Оценить рейтинг](#) | [Значимость](#) | [Выбор агента](#)

Имя: Юлия

Цифин, Ипотка  
Срок займа: 3 месяца  
Срок отсрочки: 12 месяцев на любой период  
Ставка от 4,9%

### Аналог №3

Продается 2-комн. квартира, 89,8 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Общая цена: 107 973 000 Р

Площадь: 89,8 м<sup>2</sup> | Этаж: 10 из 18 | Год сдачи: 2027

Описание: Стоит продам, длительной авторской командой строительства LUSHNIKI COLLECTION в историческом районе Химкино. Коллекция двадцати клубных домов в пешей зоне на берегу Москвы-реки у вида в легендарной респектабельной коллекции «Лужники».

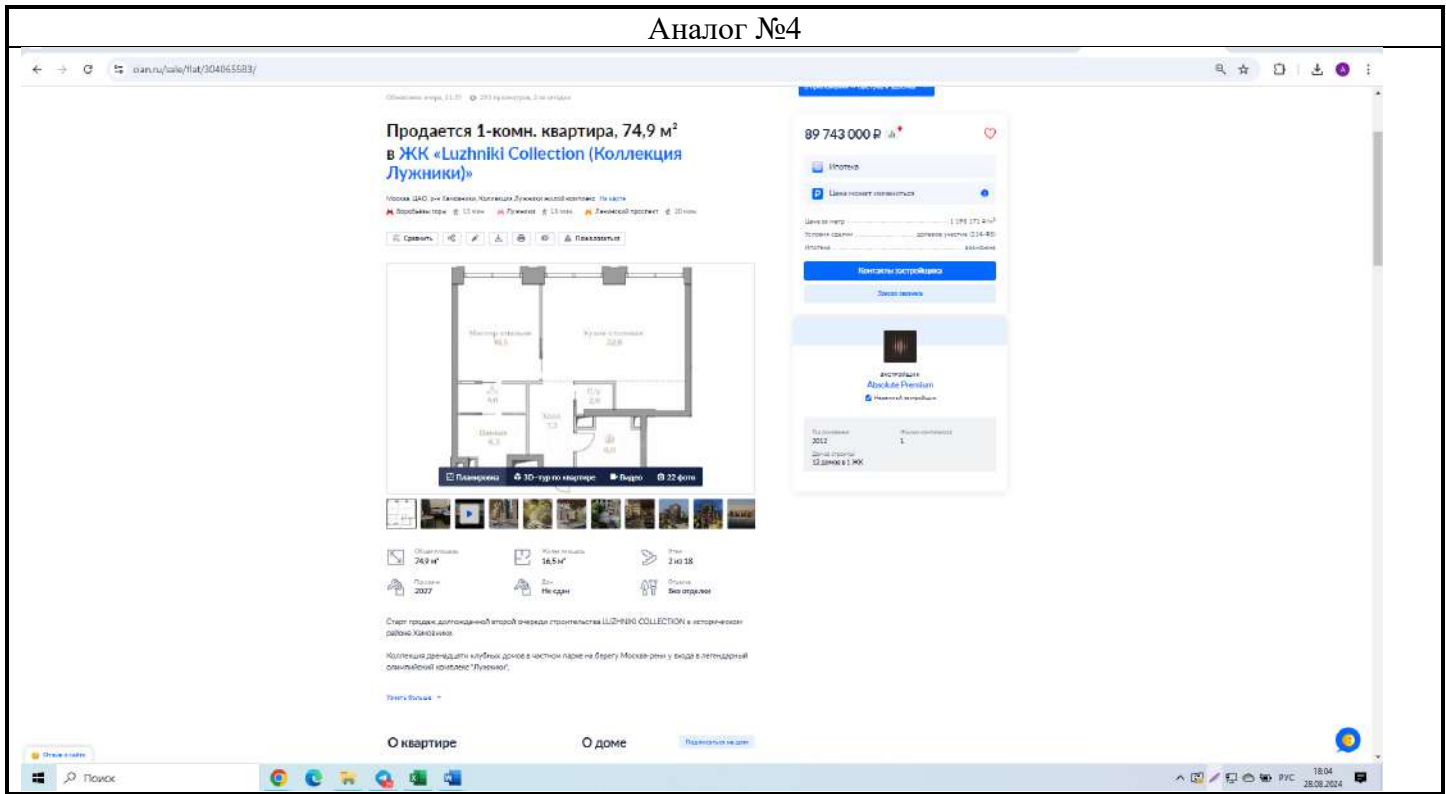
О квартире | О доме | [Подписаться на дом](#)

Имя: Юлия

Эксперт  
Алексей Премин  
Подходит застройщик  
Подходит застройщик

Подходит: 2027 | Ипотека отсрочка: 1  
Срок отсрочки: 33 месяца в 1 год

Аналог №4



Показатель	Объект оценки №5	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>74,90</b>	133	89,7	89,8	74,9
Цена, руб.		140 259 000	95 000 000	107 973 000	89 743 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/3040655">https://www.cian.ru/sale/flat/3040655</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/30430414">https://www.cian.ru/sale/flat/30430414</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/30460154/">https://www.cian.ru/sale/flat/30460154/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065">https://www.cian.ru/sale/flat/304065</a>
Цена, руб. кв.м		1 054 579	1 059 086	1 202 372	1 198 171
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		949 121	953 177	1 082 135	1 078 354
Корректировка на площадь		6,52%	2,00%	2,02%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 011 004	972 241	1 103 994	1 078 354
Абсолютная корректировка		16,52%	12,00%	12,02%	10,00%
Коэффициент соответствия		6,053268765	8,333333333	8,319467554	10
Вес аналога		18,508%	25,479%	25,437%	30,575%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		1 045 364			
Справедливая стоимость, руб.		78 297 764			





### Аналог №3

**Продается 2-комн. квартира, 89,8 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Москва, ДАО им. Гавричкина, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте

Ж. Восточный парк # 13 мин. Лужники # 14 мин. Лужнецкий проспект # 20 мин.

Сравнить | Поделиться | Добавить в избранное

**107 973 000 Р**

Уточнить  
Цена может измениться

Цена за метр: 1 199 271,4 Р<sup>2</sup>  
Уровень отделки: дорогой уровень (214-45)  
Ипотека: ипотеками

Контакты застройщика  
Заказ звонка

История  
Алексей Рубинштейн  
Подать заявку

По плану: 2012  
Факт строительства: 1  
Срок сдачи: 31 декабря 2024

Планировка | Видео | 22 фото

Общая площадь: 89,8 м<sup>2</sup>  
Жилая площадь: 39,2 м<sup>2</sup>  
Этаж: 2 из 19  
Лифты: без отделки

Старт продаж: длительной второй очереди строительства LУЗНIКИ COLLECTION в историческом районе Хамовники.

Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москвы-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».

Узнать больше

О квартире | О доме | Подписаться на дом

### Аналог №4

**Продается 1-комн. квартира, 74,9 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Москва, ДАО им. Гавричкина, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте

Ж. Восточный парк # 13 мин. Лужники # 14 мин. Лужнецкий проспект # 20 мин.

Сравнить | Поделиться | Добавить в избранное

**89 743 000 Р**

Уточнить  
Цена может измениться

Цена за метр: 1 198 171,2 Р<sup>2</sup>  
Уровень отделки: дорогой уровень (214-45)  
Ипотека: ипотеками

Контакты застройщика  
Заказ звонка

История  
Алексей Рубинштейн  
Подать заявку

По плану: 2012  
Факт строительства: 1  
Срок сдачи: 31 декабря 2024

Планировка | Видео | 22 фото

Общая площадь: 74,9 м<sup>2</sup>  
Жилая площадь: 36,5 м<sup>2</sup>  
Этаж: 2 из 18  
Лифты: без отделки

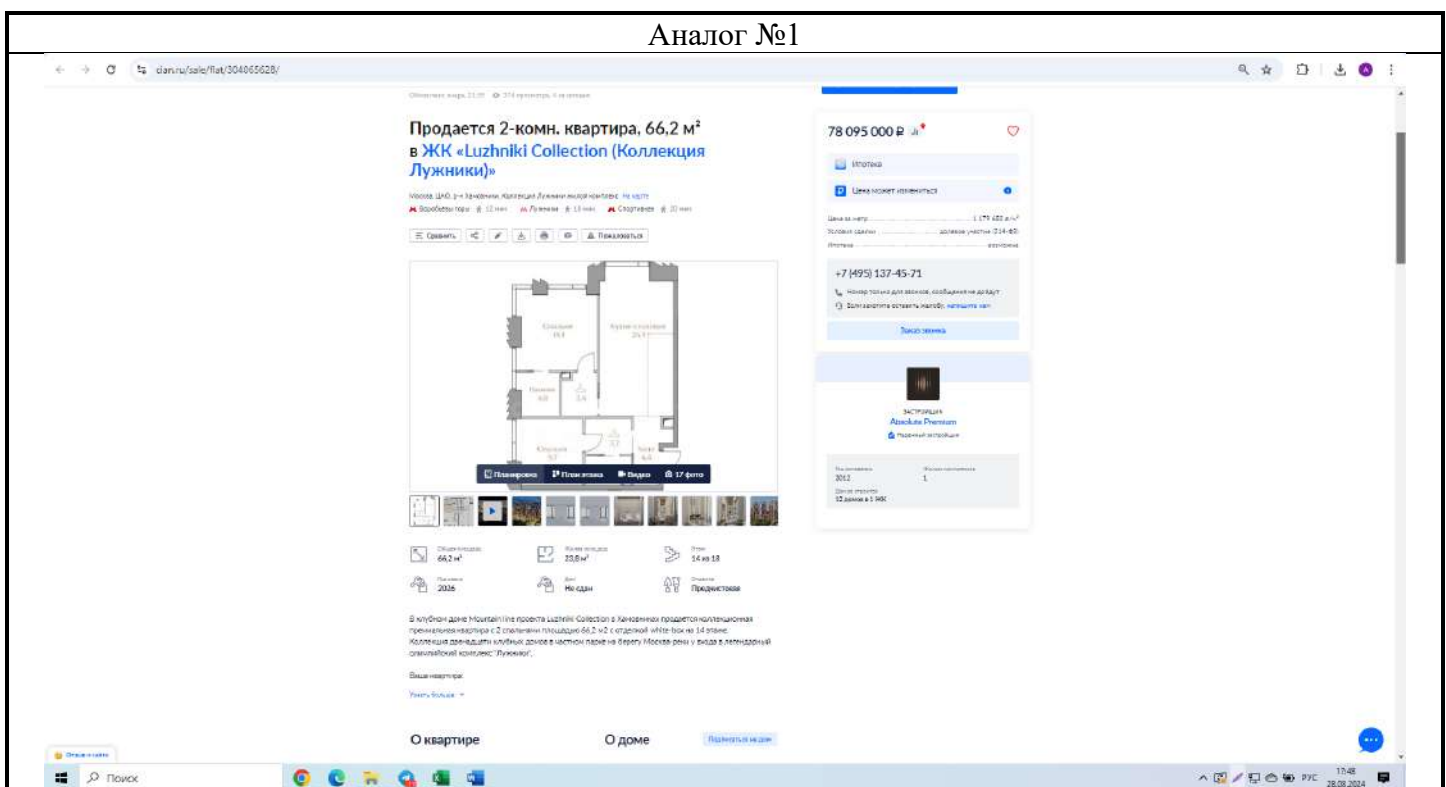
Старт продаж: длительной второй очереди строительства LУЗНIКИ COLLECTION в историческом районе Хамовники.

Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москвы-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».

Узнать больше

О квартире | О доме | Подписаться на дом

Показатель	Объект оценки №6	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>80,50</b>	66,2	82,3	49,8	49,8
Цена, руб.		78 095 000	85 000 000	57 192 000	58 003 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065628/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065628/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304475947/">https://www.cian.ru/sale/flat/304475947/</a>	<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/floor-1/number-051/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/floor-1/number-051/</a>	<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-9/number-52/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-9/number-52/</a>
Цена, руб. кв.м		1 179 683	1 032 807	1 148 434	1 164 719
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 061 715	929 526	1 033 591	1 048 247
Корректировка на площадь		-2,13%	0,24%	-5,15%	-5,15%
Скорректированная цена за кв.м		1 039 100	931 757	980 361	994 262
Абсолютная корректировка		12,13%	10,24%	15,15%	15,15%
Коэффициент соответствия		8,24402	9,76563	6,60066	6,60066
Вес аналога		26,414%	31,289%	21,149%	21,149%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		983 618			
Справедливая стоимость, руб.		79 181 249			



### Аналог №2

**Продается 3-комн. квартира, 82,3 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

85 000 000 Р

Площадь: 82 400 000

Ипотека

Цена за м<sup>2</sup>: 1 032 027 руб./м<sup>2</sup>

Звонок: +7 966 061-43-83

Имя: Дарья Чиликина

Стаж: 11 лет

Стаж в агентстве: 279

Квартира Серебряный Бор

Удобный бизнес-класс с панорамными окнами и террасами в комплексе «Медведки и Серебряный Бор»

Планировка: 82,3 м<sup>2</sup>, Этаж: 4 из 18, Год сдачи: 2024

Доп: 01425, Эксклюзив ИР Group. В продаже квартира с отделкой White Look в корпусе Moscow Line 5-1 жилого комплекса премиум-класса Luzhniki Collection. Планировка: гостиная с зоной кухни, master-спальня с ванной и гардеробной, дополнительная спальня или кабинет, ванная комната, коридор/библиотека/посторонний вход. Выпуклые откосы на все окна, возвышен и выровнен потолок, выключена стяжка пола, разводка электричества и других коммуникаций.

Узнать больше

Напишите автору

Свяжитесь со мной | Хочу посмотреть | Выслать резюме

или нажмите на значок сообщения

Показать контакты

### Аналог №3

49,8 м<sup>2</sup>

ДОМ: ИКОРПЛЕ 1

ЭТАЖ: 9 / 18

КВАРТИРА: 001

СРОК СДАЧИ: IV кв. 2026

СПАЛЬНИ: 1

ОТДЕЛКА: БЕЗ ОТДЕЛКИ

ВЛД: МОСКВА-СИТИ

57 192 000 Р

1 148 434 Р за м<sup>2</sup>

ЗАБРОНИРОВАТЬ

ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

МОСКВА-СИТИ

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ

+7 485 104-24-87

ПРИВАТНЫЙ ПЛАН

СЕРВИСНО | БЕЗ УСЛУГ | С РАЗУМНЫМ

ПРИВАТНЫЙ ГОСТИН

ПРИВАТНЫЙ ПЛАН

11,3

22,7

1,5

3,3

4,8

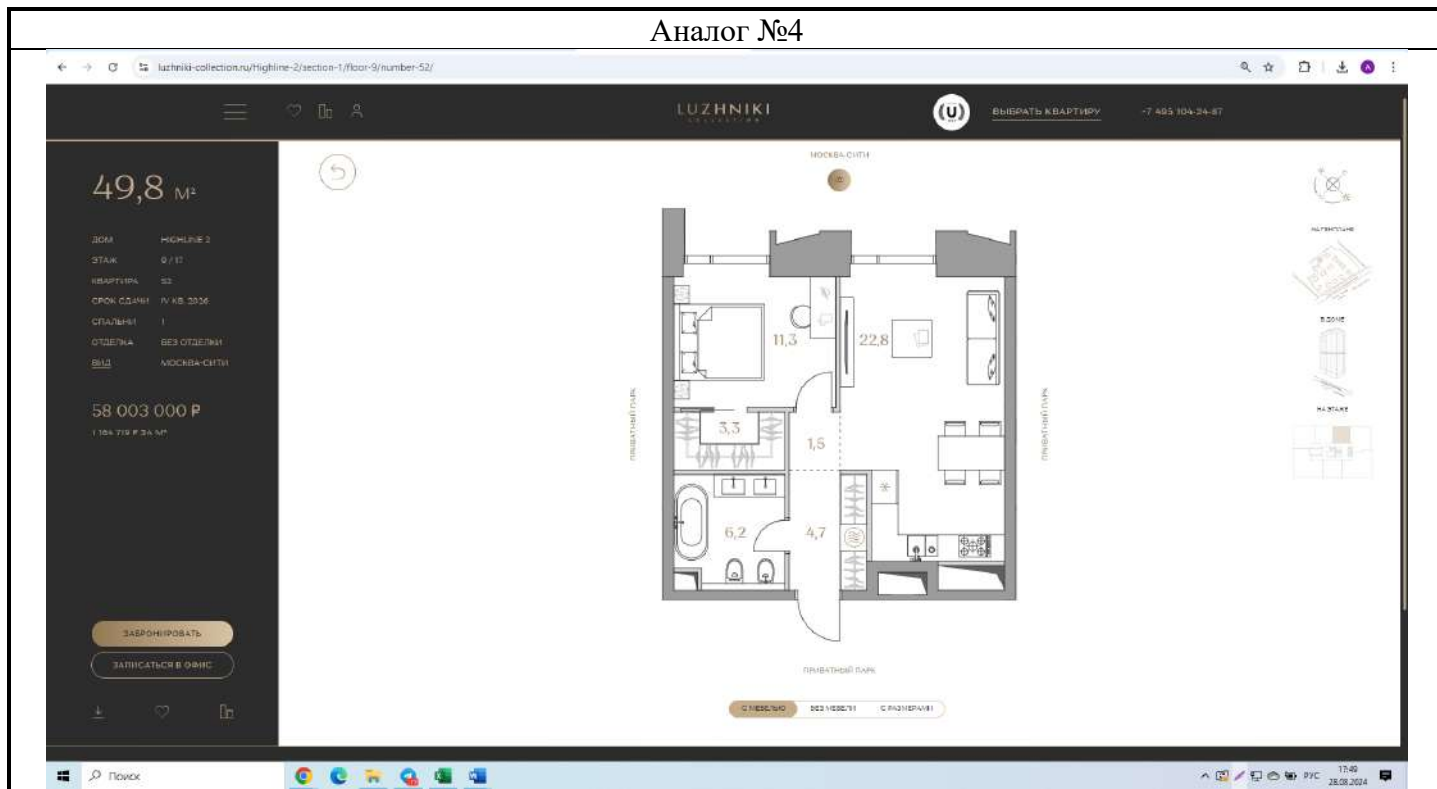
6,2

ЧАТОВЫЕ

ЭТАЖИ

НАСТУПА

Аналог №4



Показатель	Объект оценки №7	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	85,90	55	49,8	49,8	49,8
Цена, руб.		63 447 000	55 770 000	57 192 000	58 003 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-5/number-23/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-5/number-23/</a>	<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-7/number-037/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-7/number-037/</a>	<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-9/number-051/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-9/number-051/</a>	<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-9/number-52/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-9/number-52/</a>
Цена, руб. кв.м		1 153 582	1 119 880	1 148 434	1 164 719
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 038 224	1 007 892	1 033 591	1 048 247
Корректировка на площадь		-4,79%	-5,82%	-5,82%	-5,82%
Скорректированная цена за кв.м		988 493	949 233	973 436	987 239
Абсолютная корректировка		14,79%	15,82%	15,82%	15,82%
Коэффициент соответствия		6,76132522	6,32111251	6,32111251	6,32111251
Вес аналога		26,283%	24,572%	24,572%	24,572%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		974 828			
Справедливая стоимость, руб.		83 737 725			

### Аналог №1

**55 М²**

ДОМ HIGHLINE 2  
ЭТАЖ 5 / 17  
КВАРТИРА 23  
СРОК СДАЧИ IV кв. 2026  
СПАЛЬНИ 1  
ОТДЕЛКА БЕЗ ОТДЕЛКИ  
ВЛД МОСКВА-СИТИ

**63 447 000 Р**  
1 153 592 Р за м²

ЗАБРОНИРОВАТЬ  
ЗАПИСАТЬСЯ В ФИНС

МОСКВА-СИТИ

12,8  
22,2  
4,1  
4,8  
5,4  
5,7

ПРИВЕСТНЫЙ ПЛАН

С ЧИСТОЙ БЕЗ МЕБЛИ С МЕБЛЕЮ

18.00 28.08.2024

### Аналог №2

**49,8 М²**

ДОМ HIGHLINE 1  
ЭТАЖ 7 / 18  
КВАРТИРА 037  
СРОК СДАЧИ IV кв. 2026  
СПАЛЬНИ 1  
ОТДЕЛКА БЕЗ ОТДЕЛКИ  
ВЛД МОСКВА-СИТИ

**55 770 000 Р**  
1 119 880 Р за м²

ЗАБРОНИРОВАТЬ  
ЗАПИСАТЬСЯ В ФИНС

МОСКВА-СИТИ

11,3  
22,7  
1,5  
3,3  
4,8  
6,2

ПРИВЕСТНЫЙ ПЛАН

С ЧИСТОЙ БЕЗ МЕБЛИ С МЕБЛЕЮ

18.00 28.08.2024

### Аналог №3

49,8 м²

ДОМ: ИЖС/ИЖС-1  
ЭТАЖ: 9 / 15  
КВАРТИРА: 051  
СРОК СДАЧИ: IV кв. 2026  
СПАЛЬНИ: 1  
ОТДЕЛКА: БЕЗ ОТДЕЛКИ  
ВЛД: МОСКВА-СИТИ

57 192 000 Р  
1 149 329 Р за м²

ЗАБРОНИРОВАТЬ  
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

МОСКВА-СИТИ

ПРИВАТНЫЙ ПЛАК

СМОТРЕТЬ БЕЗ МОДЕЛИ С РАЗЪЕМАМИ

18:00 28.08.2024

### Аналог №4

49,8 м²

ДОМ: ИЖС/ИЖС-2  
ЭТАЖ: 9 / 17  
КВАРТИРА: 52  
СРОК СДАЧИ: IV кв. 2026  
СПАЛЬНИ: 1  
ОТДЕЛКА: БЕЗ ОТДЕЛКИ  
ВЛД: МОСКВА-СИТИ

58 003 000 Р  
1 164 719 Р за м²

ЗАБРОНИРОВАТЬ  
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

МОСКВА-СИТИ

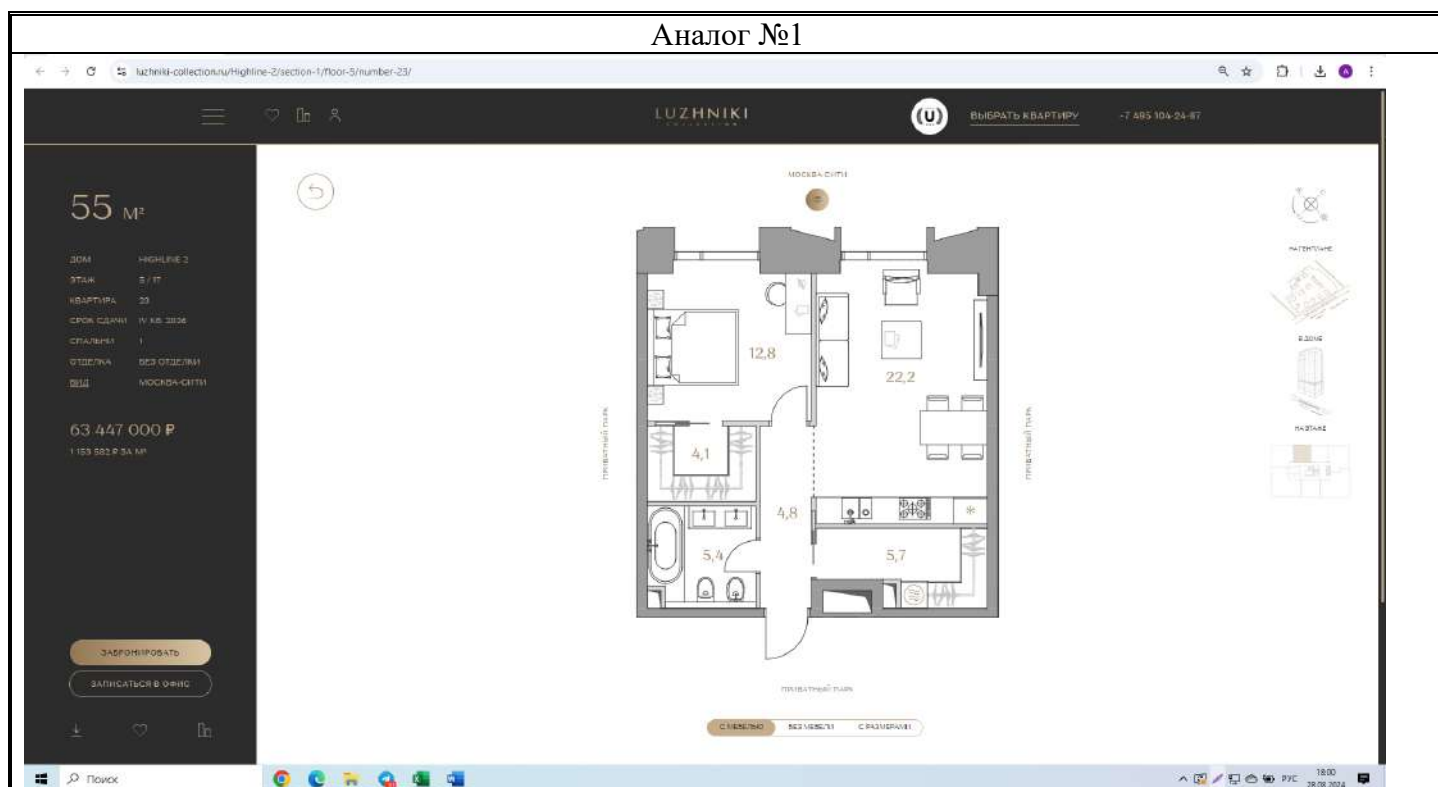
ПРИВАТНЫЙ ПЛАК

СМОТРЕТЬ БЕЗ МОДЕЛИ С РАЗЪЕМАМИ

18:01 28.08.2024



Показатель	Объект оценки №8	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>101,80</b>	55	49,8	49,8	49,8
Цена, руб.		63 447 000	55 770 000	57 192 000	58 003 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-5/number-23/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-5/number-23/</a>	<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-7/number-037/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-7/number-037/</a>	<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-9/number-051/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-9/number-051/</a>	<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-9/number-52/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-9/number-52/</a>
Цена, руб. кв.м		1 153 582	1 119 880	1 148 434	1 164 719
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 038 224	1 007 892	1 033 591	1 048 247
Корректировка на площадь		-6,55%	-7,56%	-7,56%	-7,56%
Скорректированная цена за кв.м		970 220	931 695	955 452	969 000
Абсолютная корректировка		16,55%	17,56%	17,56%	17,56%
Коэффициент соответствия		6,042296073	5,69476082	5,69476082	5,69476082
Вес аналога		26,127%	24,624%	24,624%	24,624%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		956 787			
Справедливая стоимость, руб.		97 400 917			



### Аналог №2

LUZHNIKI  
МОСКВА-СИТИ

49,8 М<sup>2</sup>

ДОМ: МЕРЛИК I  
ЭТАЖ: 7 / 18  
КВАРТИРА: 037  
СРОК СДАЧИ: IV кв. 2026  
СПАЛЬНИ: 1  
ОТДЕЛКА: БЕЗ ОТДЕЛКИ  
ВЛД: МОСКВА-СИТИ

55 770 000 Р  
119 880 Р за М<sup>2</sup>

ЗАБРОНИРОВАТЬ  
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

МОСКВА-СИТИ

ПРИВАТНЫЙ ПЛАН

С УБЕЖИЩОМ БЕЗ УБЕЖИЩА С РАДУГАМИ

18.00 28.08.2024

### Аналог №3

LUZHNIKI  
МОСКВА-СИТИ

49,8 М<sup>2</sup>

ДОМ: МЕРЛИК I  
ЭТАЖ: 9 / 18  
КВАРТИРА: 051  
СРОК СДАЧИ: IV кв. 2026  
СПАЛЬНИ: 1  
ОТДЕЛКА: БЕЗ ОТДЕЛКИ  
ВЛД: МОСКВА-СИТИ

57 192 000 Р  
118 838 Р за М<sup>2</sup>

ЗАБРОНИРОВАТЬ  
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

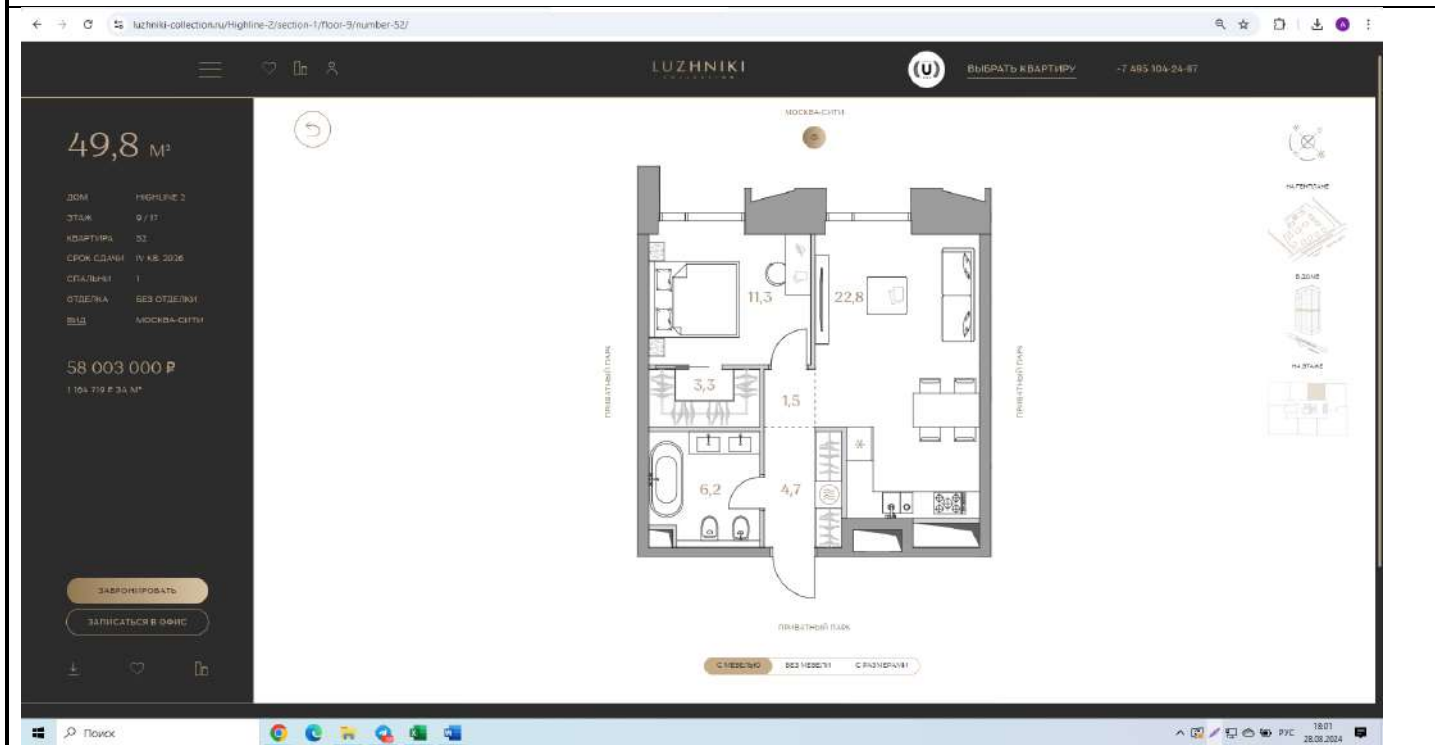
МОСКВА-СИТИ

ПРИВАТНЫЙ ПЛАН

С УБЕЖИЩОМ БЕЗ УБЕЖИЩА С РАДУГАМИ

18.00 28.08.2024

Аналог №4



Показатель	Объект оценки №9	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>133,00</b>	133	89,7	89,8	74,9
Цена, руб.		140 259 000	95 000 000	107 973 000	89 743 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065582/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065582/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304304141/">https://www.cian.ru/sale/flat/304304141/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304600154/">https://www.cian.ru/sale/flat/304600154/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065583/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065583/</a>
Цена, руб. кв.м		1 054 579	1 059 086	1 202 372	1 198 171
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		949 121	953 177	1 082 135	1 078 354
Корректировка на площадь		0,00%	-4,24%	-4,23%	-6,12%
Скорректированная цена за кв.м		949 121	912 762	1 036 361	1 012 359
Абсолютная корректировка		10,00%	14,24%	14,23%	16,12%
Коэффициент соответствия		10	7,02247191	7,02740688	6,20347394
Вес аналога		33,054%	23,212%	23,229%	20,505%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		973 913			
Справедливая стоимость, руб.		129 530 429			

### Аналог №1

**Продается 3-комн. квартира, 133 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniky Collection (Коллекция Лужники)»**

Новая ЖК. м. Лужники. Коллекция Лужники исторический район. на карте  
ЖК Выходы парк: 13 мин. м. Лужники: 13 мин. Лужнецкий проспект: 10 мин.

Общая площадь: 133 м<sup>2</sup> | Площадь кухни: 45,6 м<sup>2</sup> | Этаж: 2 из 18  
Год сдачи: 2027 | Тип: ИС-д/д | Этажность: 18-этажный

Старт продаж дополнительной второй очереди строительства LUZHNIKI COLLECTION в историческом районе Колодецкое.

Коллекция двадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный озерабельный комплекс «Лужники».

Узнать больше

О квартире | О доме | Выделить на карте

### Аналог №2

**Продается 3-комн. квартира, 89,7 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniky Collection (Коллекция Лужники)»**

Новая ЖК. м. Лужники. Коллекция Лужники исторический район. на карте  
ЖК Выходы парк: 13 мин. м. Лужники: 13 мин. Лужнецкий проспект: 10 мин.

Общая площадь: 89,7 м<sup>2</sup> | Этаж: 7 из 18 | Год сдачи: 2026

Лот В1440. Элитная ИС-д/д. В продаже квартира с видом на озеро в квартале Garden 3 элитной коллекции премиум-класса Лужники. Колодецкое.

Планировка свободная, оптимальный баланс из организованных пространств: гостиная с зоной кухни, мастер-спальня с ванной и гардеробной, дополнительные спальни с ванной комнатой, гостевая санузлы. Высота потолка: 3,4 м.

Из окон с панорамным остеклением открывается красивый вид на озеро ОЗ. (Лужники).

Узнать больше

Напишите автору

Связаться с автором | Живое общение | Выделить на карте  
или вызвать подборщика по телефону

Позвонить менеджеру

95 000 000 Р

Средств на ипотеку: 204 млн  
Платежи: 12 237 000

Ипотека

Цена за метр: 1 054 336 руб./м<sup>2</sup>  
Уровень сделки: договор участия (214-ФЗ)  
Ипотека: квартира

+7 (495) 137-45-71

Можно только для военных, освобождения от налога  
Заполнить заявку на ипотеку, нажмите на иконку

Закрыть заявку

Заступил  
Александр Плещин  
Помощник управляющего

Исключено: 2012 | Ипотека: 1  
Срок ипотеки: 22 года в 1 год

ИЖС - Лужнецкий от ФСК  
Открытый тип. Сданы до 2026

ЦИАН. ИПОТЕКА  
Срок до 30 лет | Ставка от 4,9%

### Аналог №3

Обновлено вчера, 21:05 | 223 просмотра, 1 по запросу

#### Продается 2-комн. квартира, 89,8 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ДАО им. Гавричкина, Коллекция Лужники жилой комплекс. По карте

Ж. Выходы: парк | 13 мин | Лужники | 14 мин | Лужнецкий проспект | 20 мин

Сравнить | Поделиться | Добавить в избранное

Плановый | Видео | 22 фото

Общая площадь: 89,8 м<sup>2</sup> | Жилая площадь: 39,2 м<sup>2</sup> | Этаж: 2 из 19 | Год сдачи: 2027 | Тип: МКД | Планировка: Вид отсюда

Старт продаж: длительной второй очереди строительства LUZHNIKI COLLECTION в историческом районе Хамовники.

Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москвы-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».

Узнать больше

О квартире | О доме | Подписаться на дом

107 973 000 Р

Уточнить | Цена может измениться

Цена за метр: 1 302 271 Р/м<sup>2</sup>  
Уровень отделки: отделка уровня 2 (14-й этаж)  
Ипотека: ипотека

Контакты застройщика | Запрос звонка

Агентство: АСКОРИДИЯ | Агентство: Ариадна Репинская | Подать заявку

По договору: 2022 | Планировочный: 1  
Срок гарантии: 32 дня на 1 ЖК

### Аналог №4

Обновлено вчера, 11:01 | 293 просмотра, 2 по запросу

#### Продается 1-комн. квартира, 74,9 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ДАО им. Гавричкина, Коллекция Лужники жилой комплекс. По карте

Ж. Выходы: парк | 13 мин | Лужники | 14 мин | Лужнецкий проспект | 20 мин

Сравнить | Поделиться | Добавить в избранное

Плановый | 3D-тур по квартире | Видео | 22 фото

Общая площадь: 74,9 м<sup>2</sup> | Жилая площадь: 36,5 м<sup>2</sup> | Этаж: 2 из 18 | Год сдачи: 2027 | Тип: МКД | Планировка: Вид отсюда

Старт продаж: длительной второй очереди строительства LUZHNIKI COLLECTION в историческом районе Хамовники.

Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москвы-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».

Узнать больше

О квартире | О доме | Подписаться на дом

89 743 000 Р

Уточнить | Цена может измениться

Цена за метр: 1 198 171 Р/м<sup>2</sup>  
Уровень отделки: отделка уровня 2 (14-й этаж)  
Ипотека: ипотека

Контакты застройщика | Запрос звонка

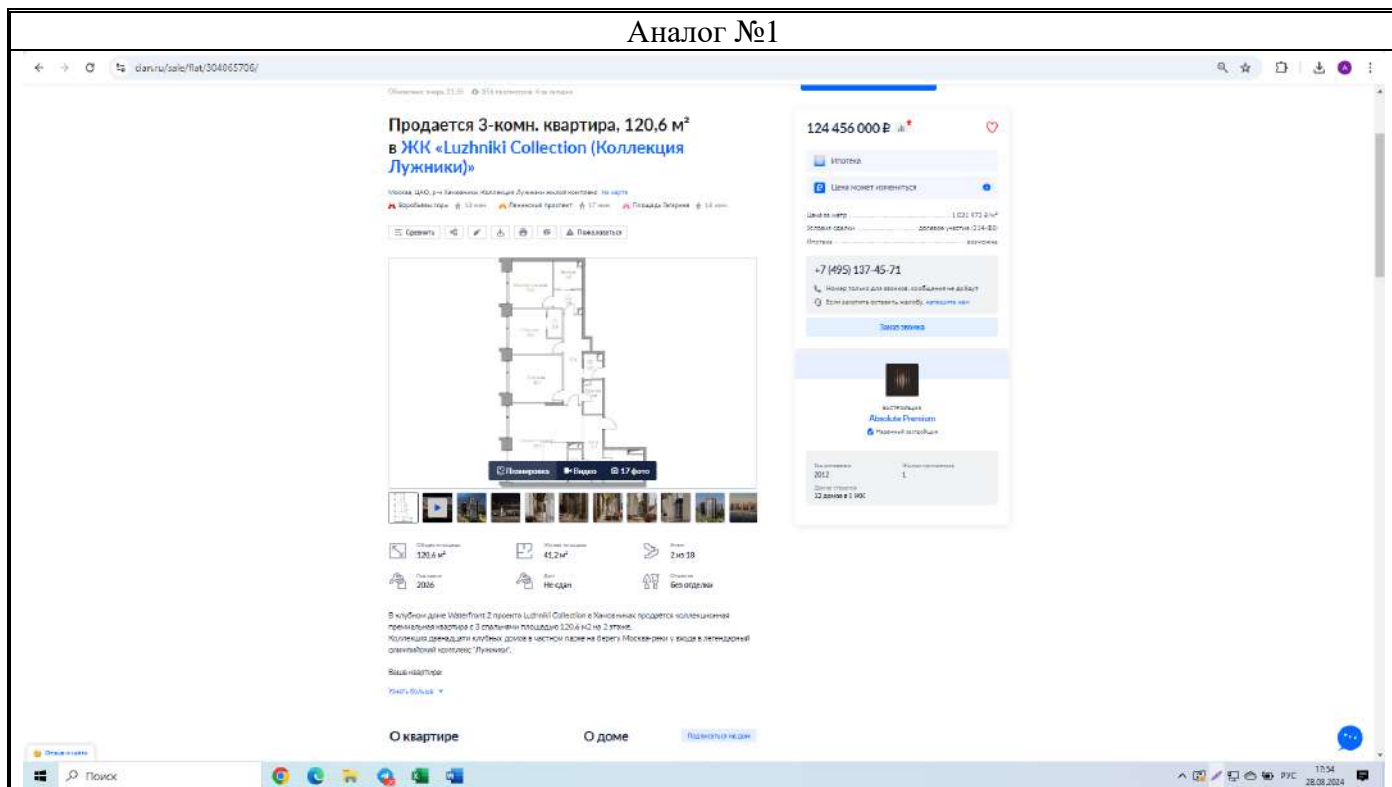
Агентство: АСКОРИДИЯ | Агентство: Ариадна Репинская | Подать заявку

По договору: 2022 | Планировочный: 1  
Срок гарантии: 32 дня на 1 ЖК

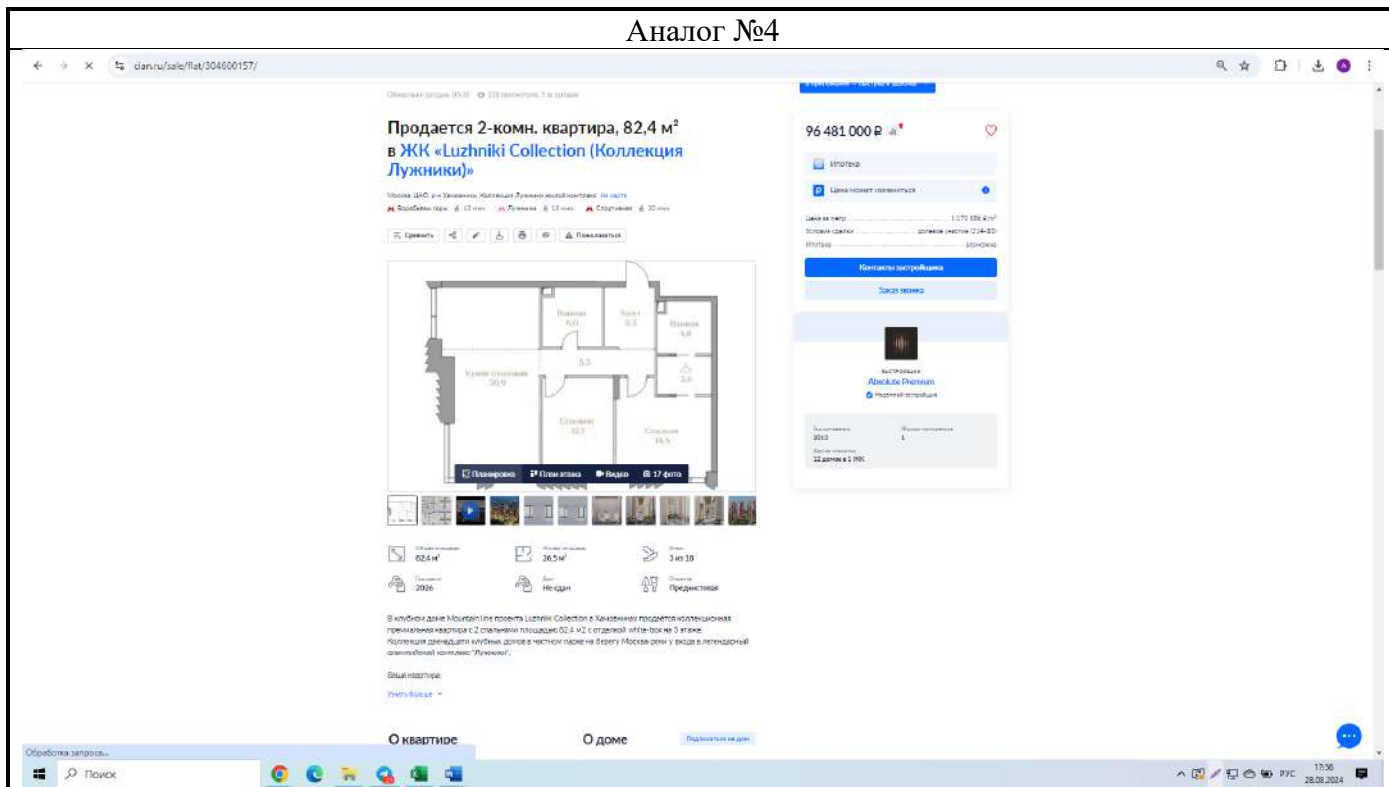


Таблица 6.2 Описание и расчёт справедливой стоимости объектов оценки

Показатель	Объект оценки №10	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	113,40	120,6	49,8	119,6	82,4
Цена, руб.		124 456 000	58 003 000	134 771 000	96 481 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065706/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065706/</a>	<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-9/number-52/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-9/number-52/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065612/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065612/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304600157/">https://www.cian.ru/sale/flat/304600157/</a>
Цена, руб. кв.м		1 031 973	1 164 719	1 126 848	1 170 886
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		928 776	1 048 247	1 014 163	1 053 797
Корректировка на площадь		0,68%	-8,65%	0,59%	-3,45%
Скорректированная цена за кв.м		935 092	957 574	1 020 147	1 017 441
Абсолютная корректировка		10,68%	18,65%	10,59%	13,45%
Коэффициент соответствия		9,36329588	5,361930295	9,442870633	7,434944238
Вес аналога		29,628%	16,967%	29,880%	23,526%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		983 704			
Справедливая стоимость, руб.		111 552 034			







Показатель	Объект оценки №11	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	136,30	133	89,7	89,8	74,9
Цена, руб.		140 259 000	95 000 000	107 973 000	89 743 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065582/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065582/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304304141/">https://www.cian.ru/sale/flat/304304141/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304600154/">https://www.cian.ru/sale/flat/304600154/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065583/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065583/</a>
Цена, руб. кв.м		1 054 579	1 059 086	1 202 372	1 198 171
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		949 121	953 177	1 082 135	1 078 354
Корректировка на площадь		-0,27%	-4,50%	-4,49%	-6,37%
Скорректированная цена за кв.м		946 558	910 284	1 033 547	1 009 663
Абсолютная корректировка		10,27%	14,50%	14,49%	16,37%
Коэффициент соответствия		9,73709834 5	6,89655172 4	6,90131124 9	6,10873549 2
Вес аналога		32,847%	23,265%	23,281%	20,607%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		971 375			
Справедливая стоимость, руб.		132 398 413			

### Аналог №1

**Продается 3-комн. квартира, 133 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniky Collection (Коллекция Лужники)»**

Новая ЖК. 3-х комнатная Коллекция Лужники жилой комплекс. на карте  
ЖК Выходы парк: 13 мин. ЖК Лужники: 13 мин. Лужнецкий проспект: 10 мин.

Общая площадь: 133 м<sup>2</sup> | Площадь квартиры: 45,6 м<sup>2</sup> | Этаж: 2 из 18  
Построено: 2007 | Тип: ИСД/АП | Этажность: 18-этажный

Старт продаж дополнительной второй очереди строительства LUZHNIKI COLLECTION в историческом районе Космодемьянское.

Коллекция двадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный оздоровительный комплекс «Лужники».

Узнать больше

О квартире | О доме | Выделить на карте

### Аналог №2

**Продается 3-комн. квартира, 89,7 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniky Collection (Коллекция Лужники)»**

Новая ЖК. 3-х комнатная Коллекция Лужники жилой комплекс. на карте  
ЖК Выходы парк: 13 мин. ЖК Лужники: 13 мин. Лужнецкий проспект: 10 мин.

Общая площадь: 89,7 м<sup>2</sup> | Этаж: 7 из 18 | Построено: 2026

Лот В1440. Элитная ИСД/АП. В продаже квартира с видом на озеро в квартале Garden 3 элитной коллекции премиум-класса Лужники. Коллекция.

Планировка свободная, оптимальный вариант организации пространства: гостиная с зоной кухни, мастер-спальня с ванной и гардеробной, дополнительные спальни с ванной комнатой, гостевой санузел. Высота потолка: 2,6 м.

Из окон с панорамным остеклением открывается красивый вид на озеро ОХ «Лужники».

Узнать больше

Напишите автору  
Связаться темой | Живое общение | Выделить на карте  
или вызвать подборщика по телефону

Позвонить менеджеру

95 000 000 Р

Связаться со специалистом по сделке  
Позвонить: 12 237 000

Ипотека  
Цены на карту: 1,034 000 Р/м<sup>2</sup>  
Уровень сделки: перекрестная

Позвонить телефону  
Позвонить

ИНТЕРЕСОВАНОСТЬ  
ИП Group - ex Knight Frank  
Сменить название

Имя: Дарья Чичикова  
Сменить фото

ИЖК - Лужнецкий от ФСК  
Отрицательный рост цен. Скидки до 20%

ЦИАН. ИПОТЕКА  
Срок до 500 и 7 банко  
10 минут на подбор лучшего варианта по ипотеке  
Ставки от 4,9%

### Аналог №3

**Продается 2-комн. квартира, 89,8 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Москва, ДАО им. Гавричкина, Коллекция Лужники жилой комплекс. По карте

Ж. Выходы: парк — 13 мин. | Лужники — 14 мин. | Лужнецкий проспект — 20 мин.

Сравнить | Поделиться | Показать карту

Общая площадь: 89,8 м<sup>2</sup> | Жилая площадь: 39,2 м<sup>2</sup> | Этаж: 2 из 19 | Год сдачи: 2027 | Тип: МКД | Вид отделки: Визит-панель

Старт продаж: до конца второй очереди строительства LУZHNIKI COLLECTION в историческом районе Хамовники.

Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москвы-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».

Узнать больше

О квартире | О доме | Подписаться на дом

107 973 000 Р

Уточнить цену

Цена за метр: 1 192 271 Р/м<sup>2</sup>

Уровень отделки: доделан участок (214-85)

Ипотека: ипотека

Контакты застройщика

Заказ звонка

История цен

Автоматизация: Ариадна Рубинштейн | Подключить статистику

По ипотеке: 2022 | Максимальная сумма: 1

Срок аренды: 12 домов в ЖК

### Аналог №4

**Продается 1-комн. квартира, 74,9 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Москва, ДАО им. Гавричкина, Коллекция Лужники жилой комплекс. По карте

Ж. Выходы: парк — 13 мин. | Лужники — 14 мин. | Лужнецкий проспект — 20 мин.

Сравнить | Поделиться | Показать карту

Общая площадь: 74,9 м<sup>2</sup> | Жилая площадь: 18,5 м<sup>2</sup> | Этаж: 2 из 18 | Год сдачи: 2027 | Тип: МКД | Вид отделки: Визит-панель

Старт продаж: до конца второй очереди строительства LУZHNIKI COLLECTION в историческом районе Хамовники.

Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москвы-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».

Узнать больше

О квартире | О доме | Подписаться на дом

89 743 000 Р

Уточнить цену

Цена за метр: 1 192 271 Р/м<sup>2</sup>

Уровень отделки: доделан участок (214-85)

Ипотека: ипотека

Контакты застройщика

Заказ звонка

История цен

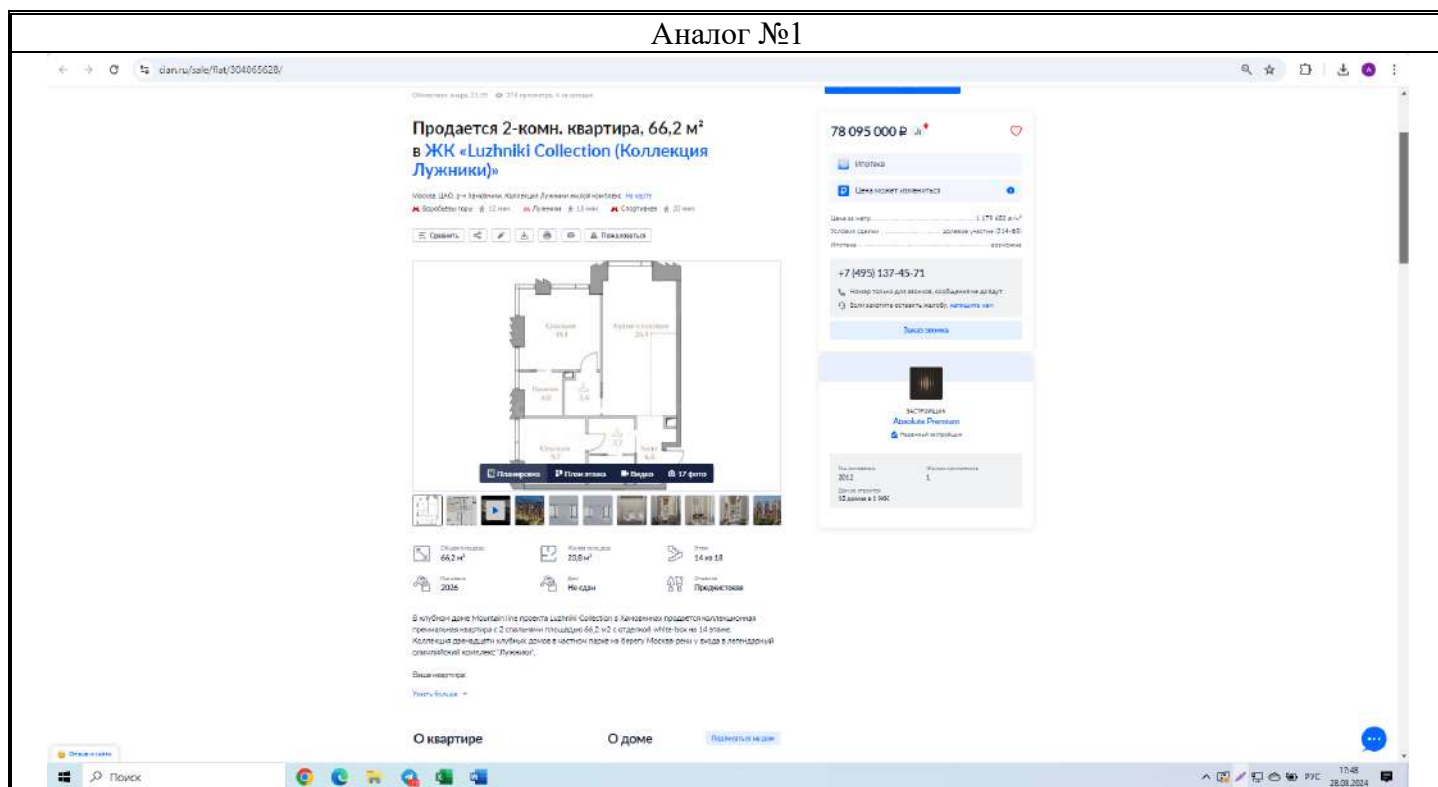
Автоматизация: Ариадна Рубинштейн | Подключить статистику

По ипотеке: 2022 | Максимальная сумма: 1

Срок аренды: 12 домов в ЖК



Показатель	Объект оценки №12	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	82,40	66,2	82,3	49,8	49,8
Цена, руб.		78 095 000	85 000 000	57 192 000	58 003 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065628/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065628/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304475947/">https://www.cian.ru/sale/flat/304475947/</a>	<a href="https://luzhniki-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-9/number-051/">https://luzhniki-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-9/number-051/</a>	<a href="https://luzhniki-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-9/number-52/">https://luzhniki-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-9/number-52/</a>
Цена, руб. кв.м		1 179 683	1 032 807	1 148 434	1 164 719
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 061 715	929 526	1 033 591	1 048 247
Корректировка на площадь		-2,38%	-0,01%	-5,39%	-5,39%
Скорректированная цена за кв.м		1 036 446	929 433	977 880	991 746
Абсолютная корректировка		12,38%	10,01%	15,39%	15,39%
Коэффициент соответствия		8,07754	9,99001	6,49773	6,49773
Вес аналога		26,004%	32,160%	20,918%	20,918%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		980 429			
Справедливая стоимость, руб.		80 787 350			



Аналог №2

**Продается 3-комн. квартира, 82,3 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Уровень цен: 82 400 000

Ипотека

Цена за м<sup>2</sup>: 1 025 027 руб./м<sup>2</sup>  
Звонки онлайн: 164 минуты

+7 966 061-43-83

Имя: Дарья Чистикова  
Опыт работы: 279

Квартира Серебряный Бор

Планировка: 22,7 м<sup>2</sup> | Этаж: 4 из 18 | Год сдачи: 2026

Доп: 01425, Эксклюзив ИР Group. В продаже квартира с отделкой White Look в корпусе Moscow Line 5-1. Импортозамещенная кухня класса Luzhniki Collection. Планировка: гостиная с зоной кухни, мастер-спальня с ванной и гардеробной, дополнительная спальня или кабинет, ванная комната, коридор/балкон/постройка террасы. Выпуклые откосы и/или ток, возведение и выравнивание стен, включение стяжки пола, разводка электроточек и других коммуникаций.

Найдите агента

Свяжитесь со мной | Хочу посмотреть | Вы мне интересны?

Позвонить контакту

Аналог №3

**49,8 м<sup>2</sup>**

ДОМ: МОСКВА-1  
ЭТАЖ: 9 / 18  
КВАРТИРА: 001  
СРОК СДАЧИ: IV кв. 2026  
СПАЛЬНИ: 1  
ОТДЕЛКА: БЕЗ ОТДЕЛКИ  
УЛ: МОСКВА-СИТИ

57 192 000 Р  
1 148 434 Р за м<sup>2</sup>

ЗАБРОНИРОВАТЬ  
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

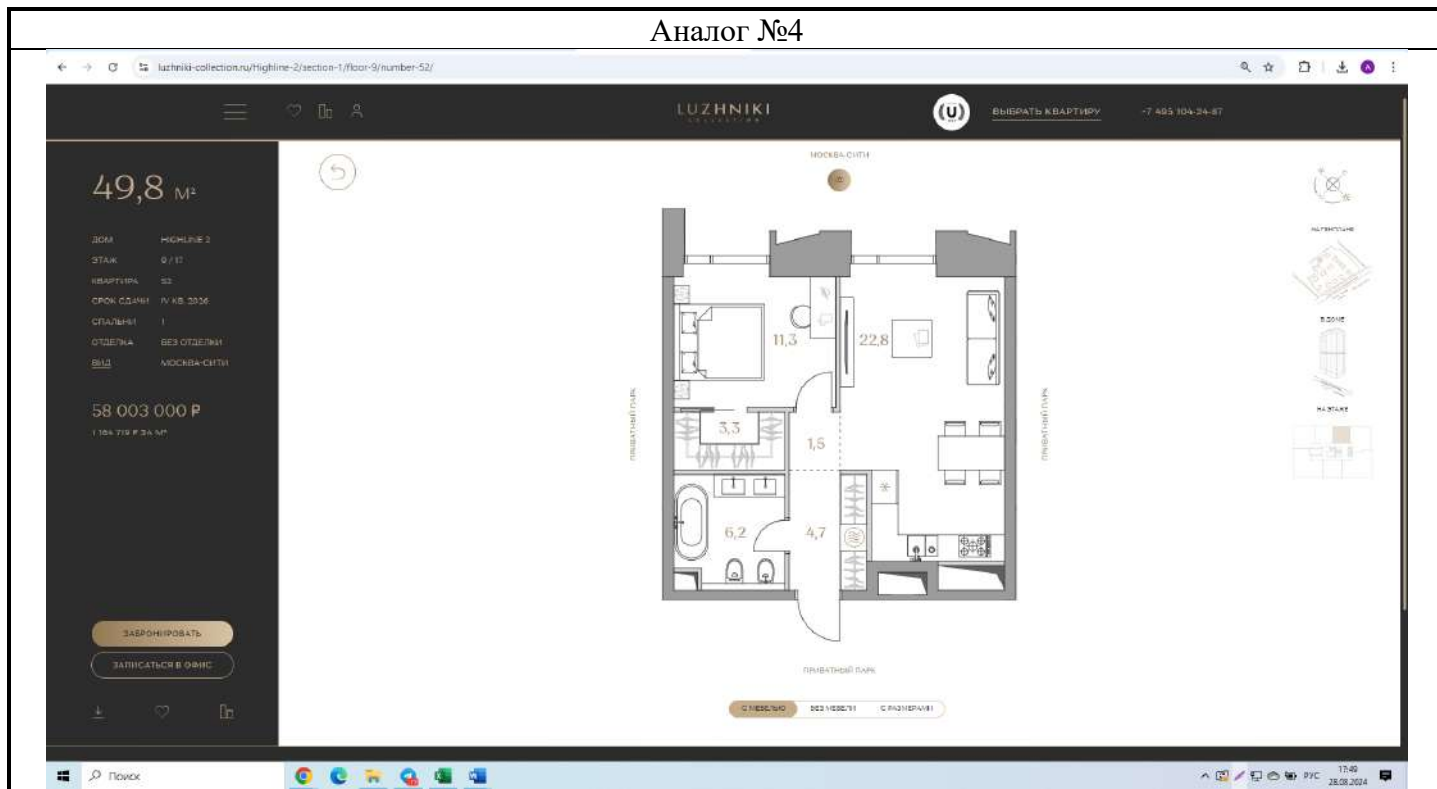
МОСКВА-СИТИ

ПРИВАТНЫЙ ПЛАН

22,7 | 11,3 | 1,5 | 3,3 | 4,8 | 6,2

СЕРВИС | БЕЗ СЕРВИСА | С РАЗУМНЫМ

## Аналог №4



Показатель	Объект оценки №13	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>82,40</b>	66,2	82,3	49,8	49,8
Цена, руб.		78 095 000	85 000 000	57 192 000	58 003 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065628/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065628/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304475947/">https://www.cian.ru/sale/flat/304475947/</a>	<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-9/number-051/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-9/number-051/</a>	<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-2/section-2/section-1/floor-9/number-52/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-9/number-52/</a>
Цена, руб. кв.м		1 179 683	1 032 807	1 148 434	1 164 719
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 061 715	929 526	1 033 591	1 048 247
Корректировка на площадь		-2,38%	-0,01%	-5,39%	-5,39%
Скорректированная цена за кв.м		1 036 446	929 433	977 880	991 746
Абсолютная корректировка		12,38%	10,01%	15,39%	15,39%
Коэффициент соответствия		8,07754	9,99001	6,49773	6,49773
Вес аналога		26,004%	32,160%	20,918%	20,918%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		980 429			
Справедливая стоимость, руб.		80 787 350			

### Аналог №1

**Продается 2-комн. квартира, 66,2 м<sup>2</sup>**  
**в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Москва, ЦАО, р-н Лужники, Коллекция Лужники жилой комплекс, на карте  
# Воробьевы горы # 12 мин | # Лужники # 13 мин | # Строгинское # 20 мин

Сравнить | Показать фото

Общая площадь: 66,2 м<sup>2</sup> | Жилая площадь: 33,6 м<sup>2</sup> | Этаж: 14 из 18  
Площадь: 2026 | Вид: Не сдается | Предметов: 1

В клубном доме Moscow Line проект Luzhniki Collection в Лужниках продается отличная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 66,2 м<sup>2</sup> с отдельной ванной на 14 этаже. Коллекция девятиэтажных клубных домов в историческом районе Москвы рени у входа в легендарный спальный комплекс «Лужники».

Ваша квартира:  
Узнать больше

О квартире | О доме | Выделить изд.

78 095 000 ₽ | Ипотека | Цена может измениться | +7 (495) 137-45-71 | Агентство Недвижимости Absolute Real Estate

### Аналог №2

**Продается 3-комн. квартира, 82,3 м<sup>2</sup>**  
**в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Москва, ЦАО, р-н Лужники, Коллекция Лужники жилой комплекс, на карте  
# Воробьевы горы # 14 мин | # Ленинский проспект # 20 мин | # Строгинское # 17 мин

Сравнить | Показать фото

Общая площадь: 82,3 м<sup>2</sup> | Этаж: 4 из 18 | Площадь: 2026

Лот: 31425. Элитное ЖК Group B продает квартиру с отдельной ванной в корпусе Moscow Line P-1 в историческом районе Лужники. Проект: Планировка: гостиная с зоной кухни, мастер-спальня с ванной и гардеробной, дополнительная спальня или кабинет, ванная комната, глянцевый паркетный пол входы. Высокотехнологичные окна, звукоизоляция и звукопоглощающие стены, выключатели с подсветкой, интеллектуальное управление и другие коммуникации.

Узнать больше

Напишите автору  
Связаться с автором | Хотите посмотреть? | Выб. варианты

85 000 000 ₽ | Следить за изменениями цены | Подключить авто-оплату | Ипотека | Цена не меняется | +7 966 061-43-83 | Компания: МФ Group - МФ Group Frank | Квартира Серебряный Бор

### Аналог №3

49,8 М<sup>2</sup>

ДОМ: МОСКВА-СИТИ  
ЭТАЖ: 9 / 18  
КВАРТИРА: 001  
СРОК СДАЧИ: IV кв. 2026  
СПАЛЬНИ: 1  
ОТДЕЛКА: БЕЗ ОТДЕЛКИ  
ВИД: МОСКВА-СИТИ

57 192 000 Р  
1148 434 Р/33 М<sup>2</sup>

ЗАБРОНИРОВАТЬ  
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

МОСКВА-СИТИ

ПРИВАТНЫЙ ПЛАН

С ИДЕЕЙ | БЕЗ ИДЕИ | С ПРОЕКТОМ

17:48 28.08.2024

### Аналог №4

49,8 М<sup>2</sup>

ДОМ: МОСКВА-СИТИ  
ЭТАЖ: 9 / 18  
КВАРТИРА: 002  
СРОК СДАЧИ: IV кв. 2026  
СПАЛЬНИ: 1  
ОТДЕЛКА: БЕЗ ОТДЕЛКИ  
ВИД: МОСКВА-СИТИ

58 003 000 Р  
1164 714 Р/34 М<sup>2</sup>

ЗАБРОНИРОВАТЬ  
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

МОСКВА-СИТИ

ПРИВАТНЫЙ ПЛАН

С ИДЕЕЙ | БЕЗ ИДЕИ | С ПРОЕКТОМ

17:48 28.08.2024



Показатель	Объект оценки №14	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>60,70</b>	55	49,8	49,8	49,8
Цена, руб.		63 447 000	55 770 000	57 192 000	58 003 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-5/number-23/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-5/number-23/</a>	<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-7/number-037/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-7/number-037/</a>	<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-9/number-051/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-9/number-051/</a>	<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-9/number-52/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-9/number-52/</a>
Цена, руб. кв.м		1 153 582	1 119 880	1 148 434	1 164 719
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 038 224	1 007 892	1 033 591	1 048 247
Корректировка на площадь		-1,08%	-2,15%	-2,15%	-2,15%
Скорректированная цена за кв.м		1 027 011	986 222	1 011 369	1 025 710
Абсолютная корректировка		11,08%	12,15%	12,15%	12,15%
Коэффициент соответствия		9,025270758	8,230452675	8,230452675	8,230452675
Вес аналога		26,768%	24,411%	24,411%	24,411%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		1 012 928			
Справедливая стоимость, руб.		61 484 730			

## Аналог №1

55 м²

ДОМ: HIGHLINE 2  
ЭТАЖ: 5 / 17  
КВАРТИРА: 23  
СРОК СДАЧИ: IV кв. 2024  
ОТДЕЛКА: I  
ОТДЕЛКА: БЕЗ ОТДЕЛКИ  
ВЛД: МОСКВА-СИТИ

63 447 000 Р  
1 153 582 Р ЗА М²

ЗАБРОНИРОВАТЬ  
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

МОСКВА СИТИ

12,8  
22,2  
4,1  
4,8  
5,4

МОСКВА СИТИ

СМОТРЕТЬ БЕЗ ВХОДА С ПРАВОЙ

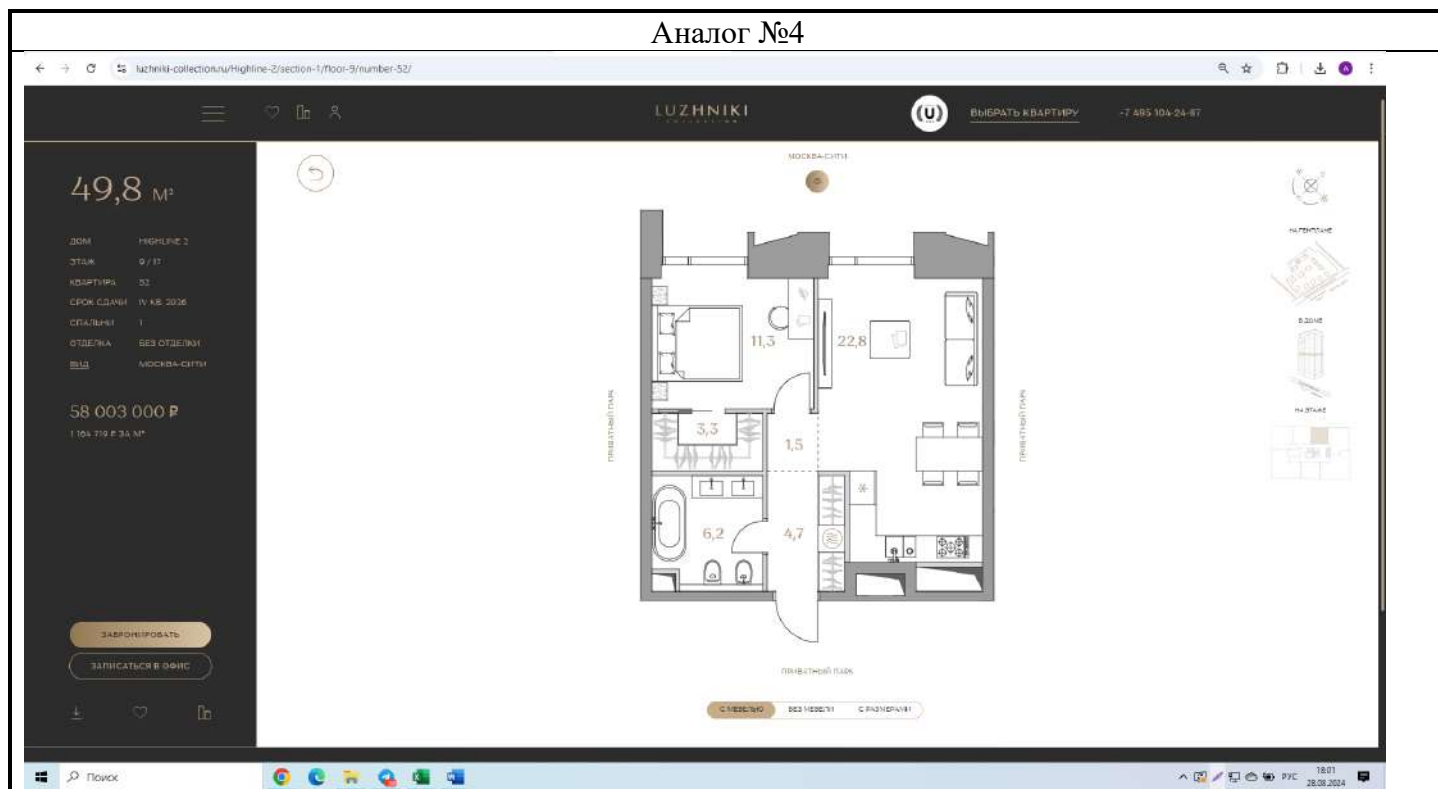
18:00  
28.08.2024

### Аналог №2

The screenshot displays a real estate listing for 'Аналог №2'. On the left, a dark sidebar contains the following information: area 49,8 m², house 'MERLIN-1', floor 7/18, apartment 037, completion date IV кв. 2026, one bedroom, no finishing, and location in Moscow City. The price is 55 770 000 R (119 880 R per m²). Below this are buttons for 'ЗАБРОНИРОВАТЬ' and 'ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС'. The main area features a detailed floor plan with room dimensions: 22.7, 11.3, 1.5, 3.3, 4.8, and 6.2. The plan is labeled 'ПРИВАТНЫЙ ПЛАН'. To the right, there are navigation icons for 'ИЗМЕНЕНИЯ', 'В 2D ВИДЕ', and 'НА ЭТАЖЕ'. The website header includes the 'LUZHNKI' logo and a phone number: +7 495 104-24-87. The browser address bar shows 'luzhnki-collection.ru/highline-1/section-1/floor-7/number-037/'.

### Аналог №3

The screenshot displays a real estate listing for 'Аналог №3'. The layout is identical to the previous one, but with a different price: 57 192 000 R (118 030 R per m²). The floor plan and other details remain the same. The browser address bar shows 'luzhnki-collection.ru/highline-1/section-1/floor-9/number-051/'.



Показатель	Объект оценки №15	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>119,60</b>	120,6	49,8	119,6	82,4
Цена, руб.		124 456 000	58 003 000	134 771 000	96 481 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065706/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065706/</a>	<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-9/number-52/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-9/number-52/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065612/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065612/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304600157/">https://www.cian.ru/sale/flat/304600157/</a>
Цена, руб. кв.м		1 031 973	1 164 719	1 126 848	1 170 886
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		928 776	1 048 247	1 014 163	1 053 797
Корректировка на площадь		0,09%	-9,19%	0,00%	-4,02%
Скорректированная цена за кв.м		929 612	951 913	1 014 163	1 011 434
Абсолютная корректировка		10,09%	19,19%	10,00%	14,02%
Коэффициент соответствия		9,910802775	5,211047421	10	7,132667618
Вес аналога		30,727%	16,156%	31,003%	22,114%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		977 522			
Справедливая стоимость, руб.		116 911 631			



### Аналог №3

**Продается 3-комн. квартира, 119,6 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Москва (ЦАО), ул. Калужская, Лужнецкая наб. **На карте**  
Воробьевы горы: 13 км | Лужнецкий проспект: 16 км | Подольск-Москва: 17 км

Своя кухня | Планировка | 3D-тур по квартире | Видео | 17 фото

134 771 000 Р

Ипотека  
Свои деньги не нужны

Цена за м<sup>2</sup>: 1 128 349 руб/м<sup>2</sup>  
Полная стоимость: 134 771 000 руб.  
Ипотека: 124 800 руб. в месяц

Начать застройку  
Запрос цены

Агентство  
**Absolute Premium**  
Помощь застройщику

Планировка: 3032  
Минимальная сумма: 1  
Дата окончания: 22 декабря 2024

Общая площадь: 119,6 м<sup>2</sup> | Жилая площадь: 44,5 м<sup>2</sup> | Этаж: 2 из 18  
Площадь: 3036 | Ванн: Не один | Статус: Без отделки

В клубном доме Absolute Premium проекта Luzhniki Collection в Лужниках продается исключительная премиальная квартира с общей площадью 119,6 м<sup>2</sup> на 2 этаже. Коллекция двадцати клубных домов в частном парке на берегу Москвы реки у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».

Ваш менеджер  
Ульяна Вильямс

О квартире | О доме | Подписать на дом

### Аналог №4

**Продается 2-комн. квартира, 82,4 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Москва (ЦАО), ул. Калужская, Лужнецкая наб. **На карте**  
Воробьевы горы: 13 км | Лужнецкий проспект: 16 км | Подольск-Москва: 17 км

Своя кухня | Планировка | 3D-тур по квартире | Видео | 17 фото

96 481 000 Р

Ипотека  
Свои деньги не нужны

Цена за м<sup>2</sup>: 1 170 886 руб/м<sup>2</sup>  
Полная стоимость: 96 481 000 руб.  
Ипотека: 100 000 руб. в месяц

Начать застройку  
Запрос цены

Агентство  
**Absolute Premium**  
Помощь застройщику

Планировка: 3032  
Минимальная сумма: 1  
Дата окончания: 22 декабря 2024

Общая площадь: 82,4 м<sup>2</sup> | Жилая площадь: 26,5 м<sup>2</sup> | Этаж: 3 из 18  
Площадь: 3036 | Ванн: Не один | Статус: Предчистово

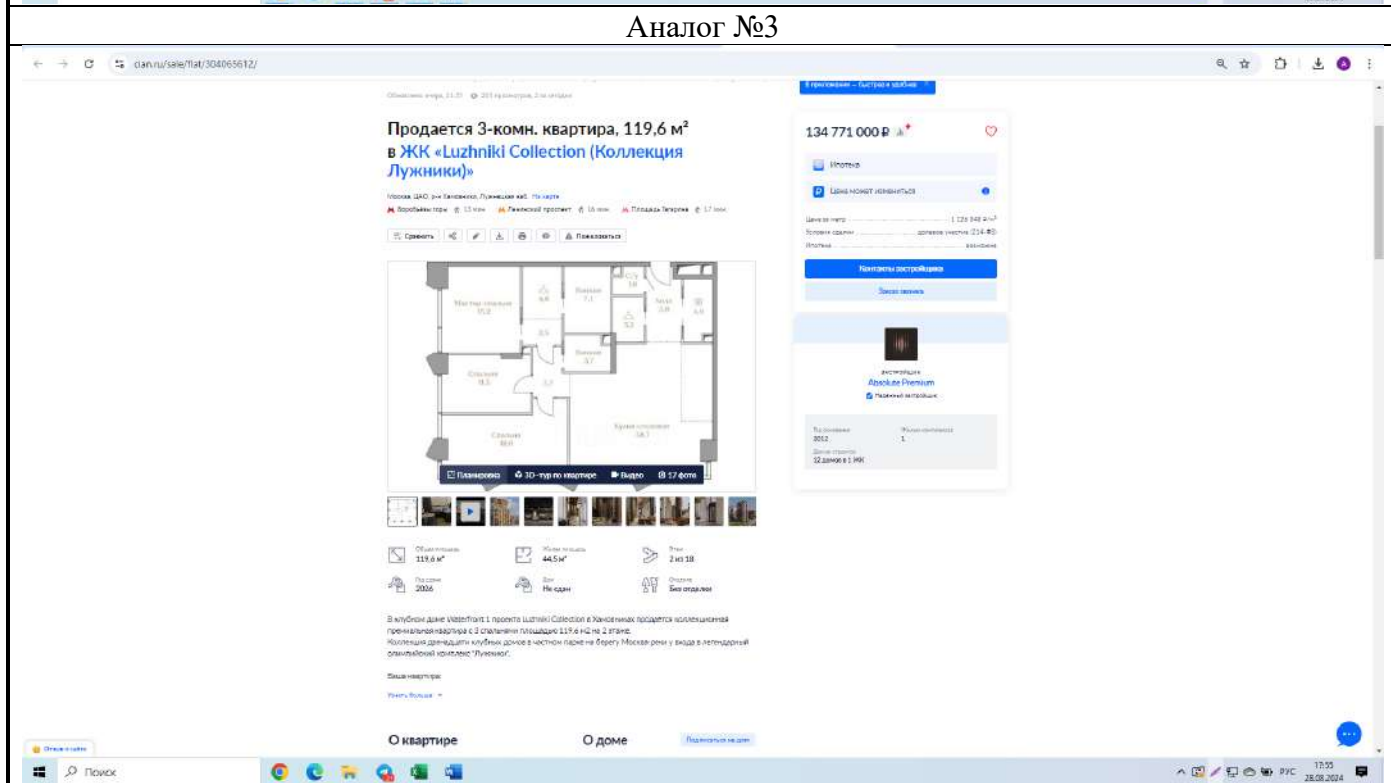
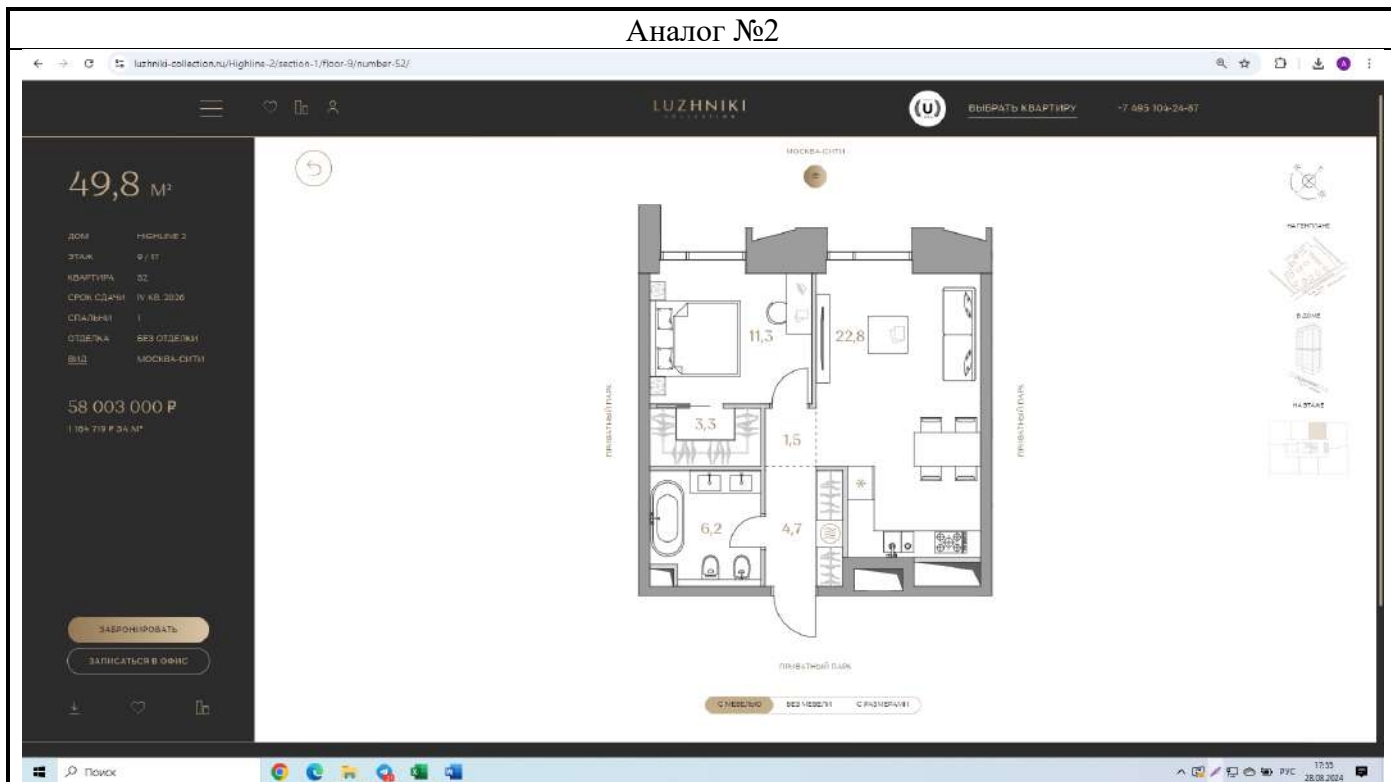
В клубном доме Absolute Premium проекта Luzhniki Collection в Лужниках продается исключительная премиальная квартира с общей площадью 82,4 м<sup>2</sup> с отделкой «off-white» на 3 этаже. Коллекция двадцати клубных домов в частном парке на берегу Москвы реки у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».

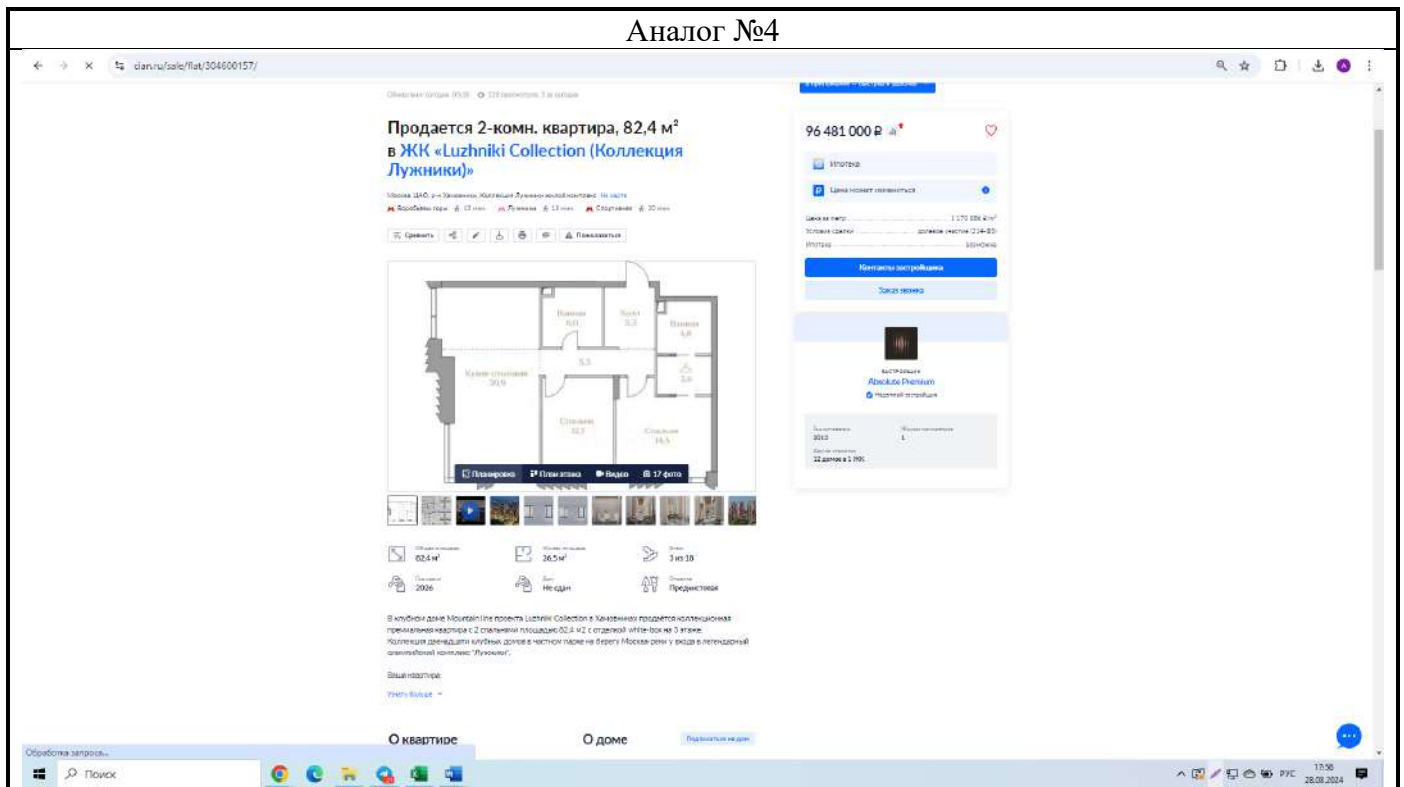
Ваш менеджер  
Ульяна Вильямс

О квартире | О доме | Подписать на дом









Показатель	Объект оценки №17	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	80,30	66,2	82,3	49,8	49,8
Цена, руб.		78 095 000	85 000 000	57 192 000	58 003 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065628/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065628/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304475947/">https://www.cian.ru/sale/flat/304475947/</a>	<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-9/number-051/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-9/number-051/</a>	<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-9/number-52/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-9/number-52/</a>
Цена, руб. кв.м		1 179 683	1 032 807	1 148 434	1 164 719
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 061 715	929 526	1 033 591	1 048 247
Корректировка на площадь		-2,10%	0,27%	-5,12%	-5,12%
Скорректированная цена за кв.м		1 039 419	932 036	980 671	994 577
Абсолютная корректировка		12,10%	10,27%	15,12%	15,12%
Коэффициент соответствия		8,26446	9,73710	6,61376	6,61376
Вес аналога		26,464%	31,180%	21,178%	21,178%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		983 999			
Справедливая стоимость, руб.		79 015 120			

### Аналог №1

**Продается 2-комн. квартира, 66,2 м<sup>2</sup>**  
**в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Москва, ДНО, р-н Лужники, Коллекция Лужники жилой комплекс на карте  
Воробьевы горы: 12 мин | Лужники: 13 мин | Стрелки: 20 мин

Сравнить | Показать фото

Общая площадь: 66,2 м<sup>2</sup> | Жилая площадь: 33,6 м<sup>2</sup> | Этаж: 14 из 18  
Площадь: 2026 | Нишды | Предметов

В клубном доме Moscow Line проект Luzhniki Collection в Лужниках продается отличная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 66,2 м<sup>2</sup> с отдельной нишей на 14 этаже. Коллекция девятиэтажных клубных домов в историческом районе Москвы рени у воды в легендарной спальной коллекции «Лужники».

Ваша квартира:  
Узнать больше

О квартире | О доме | Выделить изд.

78 095 000 ₽ | Ипотека | Цена может измениться

Цена за м<sup>2</sup>: 1 179 022 м<sup>2</sup>  
Этажом сделки: долевая участия 214-ФЗ  
Ипотека: ипотека

+7 (495) 137-45-71  
Помогите выбрать для сделки, сообщив номер документа  
Дополнительно оформить ипотеку, рассчитать план

Только заявки

Агентство Недвижимости Absolute Real Estate  
Помогите выбрать

№ дома: 2012 | Этажом в работе: 1  
Срок сдачи: 12 месяцев в 5 кв.

### Аналог №2

**Продается 3-комн. квартира, 82,3 м<sup>2</sup>**  
**в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Москва, ДНО, р-н Лужники, Коллекция Лужники жилой комплекс на карте  
Воробьевы горы: 14 мин | Ленинский проспект: 20 мин | Стрелки: 17 мин

Сравнить | Показать фото

Общая площадь: 82,3 м<sup>2</sup> | Этаж: 4 из 18 | Площадь: 2026

Лот: 31425. Заключена ИР Group в продаже квартиры с отделкой white box в корпусе Moscow Line 2-1. Квартира расположена в комплексе Luzhniki Collection. Планировка: гостиная с зоной кухни, мастер-спальня с ванной и гардеробной, дополнительная спальня или кабинет, ванная комната, глянцевый полубок в прихожей при входе. Высокотехнологичные white box, озвучены и выделены стены, выделены стеновые пазлы, разделение электротранспорта и детских коммуникаций.

Узнать больше

Напишите автору  
Свяжитесь с автором | Хотите посмотреть? | Выб. варианты

или узнайте подробности по телефону  
Позвонить автору

85 000 000 ₽ | Следить за изменениями цены | Подключить автооплату | Показать: 82 400 000

Ипотека

Цена за м<sup>2</sup>: 1 033 027 м<sup>2</sup>  
Этажом сделки: без ипотеки

+7 966 061-43-83  
Помогите выбрать для сделки, сообщив номер документа  
Дополнительно оформить ипотеку, рассчитать план

Начать

Решение инвестировать в дом

Ипотека  
инвестор - застройщик  
ИР Group - ИР-Корпус Франк  
Дополнительно оформить

№ дома: 11 лет | Этажом в работе: 279

Агентство Дедов Чарльотта  
4.0 - 1

Квартал Серебряный Бор  
Квадрат бизнес-класса с панорамным остеклением и террасами в Хорошево-Мневском и Серебряный Бор

### Аналог №3

LUZHNIKI  
ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ -7 495 104-24-87

49,8 М<sup>2</sup>

ДОМ: МОСКВА-СИТИ  
ЭТАЖ: 9 / 18  
КВАРТИРА: 001  
СРОК СДАЧИ: IV кв. 2026  
СПАЛЬНИ: 1  
ОТДЕЛКА: БЕЗ ОТДЕЛКИ  
ВИД: МОСКВА-СИТИ

57 192 000 Р  
1148,434 Р/кв.м

ЗАБРОНИРОВАТЬ  
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

МОСКВА-СИТИ

ПРИВАТНЫЙ ПЛАН

С ИДЕЕЙ С БЕЗ ИДЕИ С ПРАЙВЯКИ

11,3 22,7 1,5 3,3 4,8 6,2

ПРИВАТНЫЙ ПЛАН

17:48 28.08.2024

### Аналог №4

LUZHNIKI  
ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ -7 495 104-24-87

49,8 М<sup>2</sup>

ДОМ: МОСКВА-СИТИ  
ЭТАЖ: 9 / 18  
КВАРТИРА: 002  
СРОК СДАЧИ: IV кв. 2026  
СПАЛЬНИ: 1  
ОТДЕЛКА: БЕЗ ОТДЕЛКИ  
ВИД: МОСКВА-СИТИ

58 003 000 Р  
1164,719 Р/кв.м

ЗАБРОНИРОВАТЬ  
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

МОСКВА-СИТИ

ПРИВАТНЫЙ ПЛАН

С ИДЕЕЙ С БЕЗ ИДЕИ С ПРАЙВЯКИ

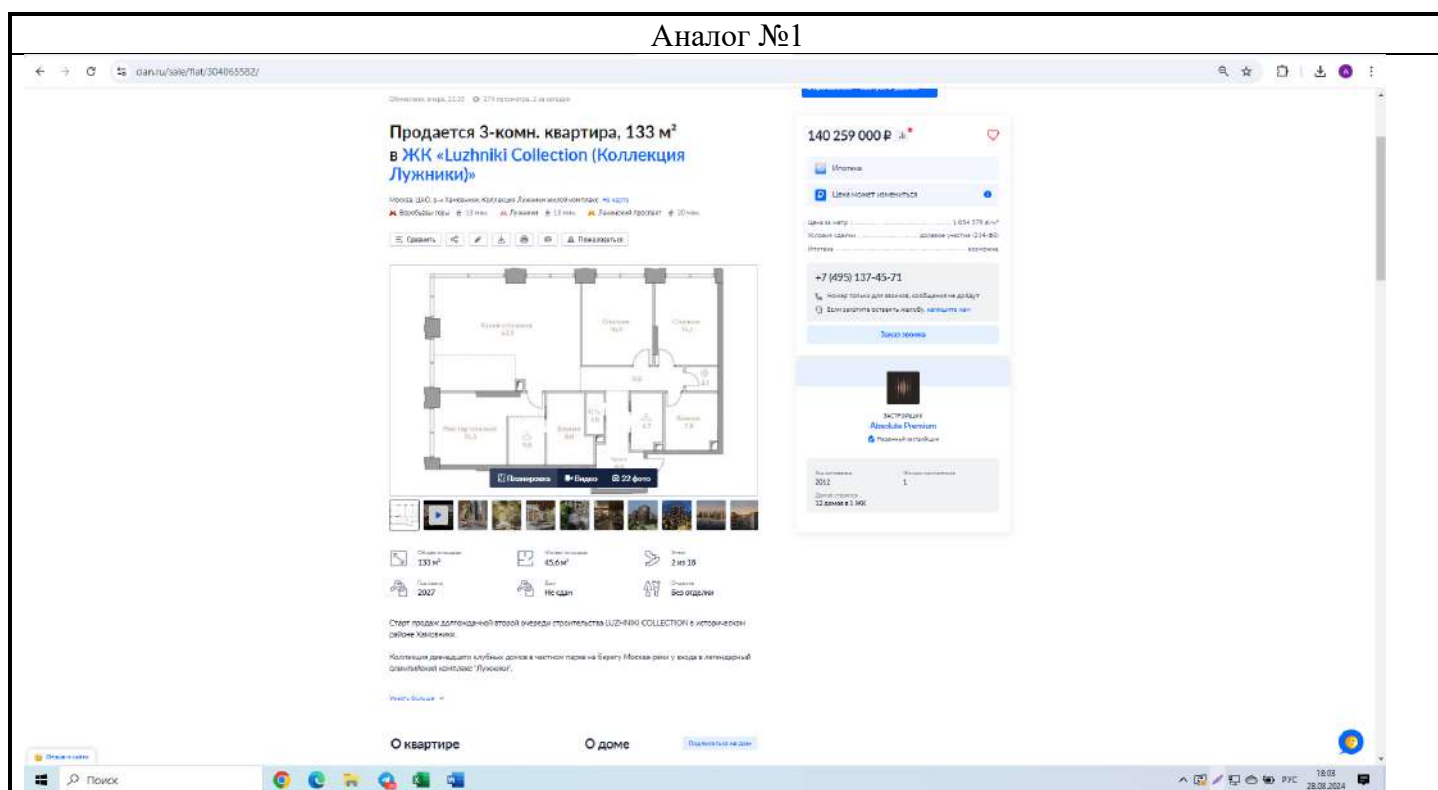
11,3 22,8 3,3 1,5 6,2 4,7

ПРИВАТНЫЙ ПЛАН

17:48 28.08.2024

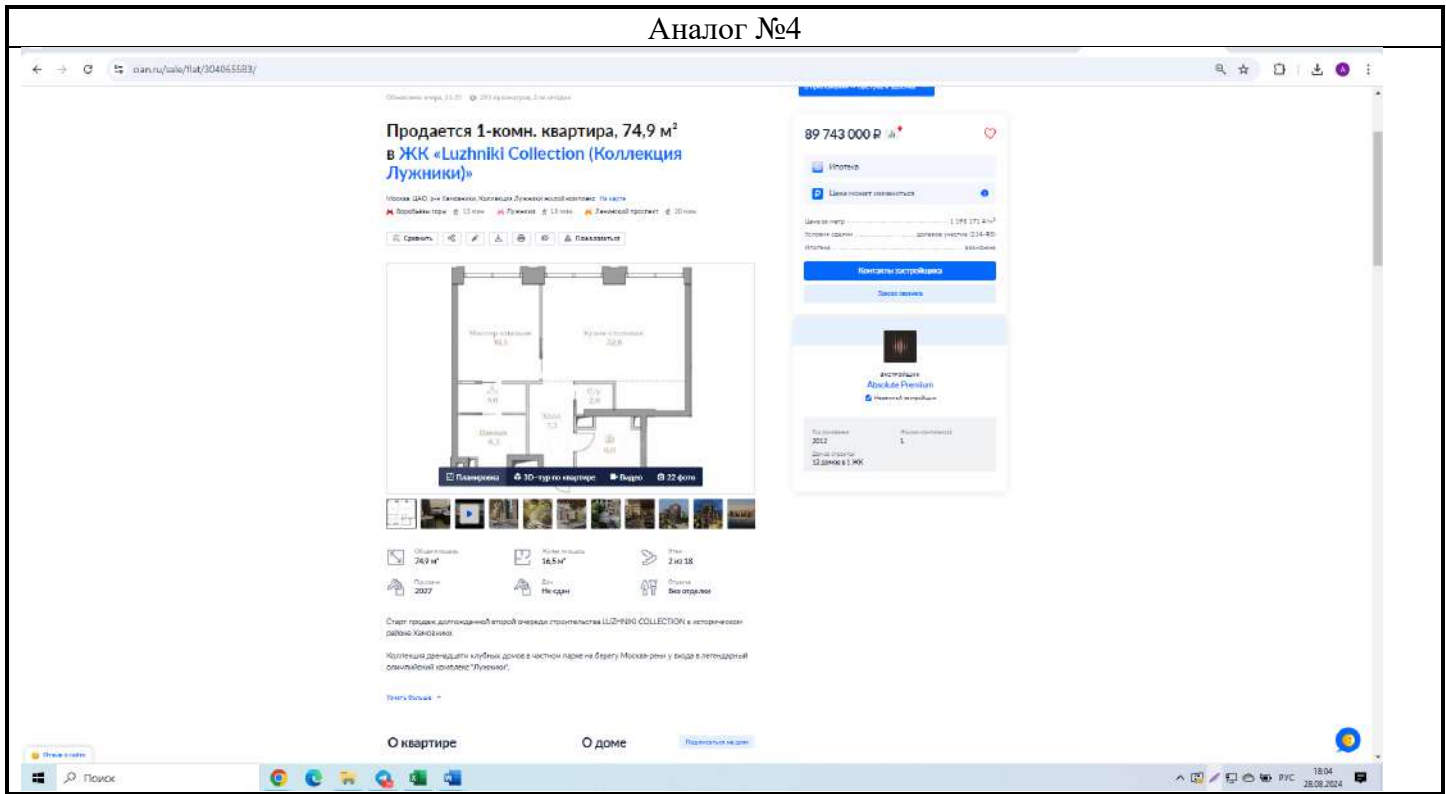


Показатель	Объект оценки №18	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,00	133	89,7	89,8	74,9
Цена, руб.		140 259 000	95 000 000	107 973 000	89 743 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065582/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065582/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304304141/">https://www.cian.ru/sale/flat/304304141/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304600154/">https://www.cian.ru/sale/flat/304600154/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065583/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065583/</a>
Цена, руб. кв.м		1 054 579	1 059 086	1 202 372	1 198 171
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		949 121	953 177	1 082 135	1 078 354
Корректировка на площадь		4,14%	-0,28%	-0,27%	-2,24%
Скорректированная цена за кв.м		988 415	950 508	1 079 213	1 054 199
Абсолютная корректировка		14,14%	10,28%	10,27%	12,24%
Коэффициент соответствия		7,07213578 5	9,72762645 9	9,73709834 5	8,16993464 1
Вес аналога		20,377%	28,028%	28,055%	23,540%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		1 018 749			
Справедливая стоимость, руб.		93 724 908			





Аналог №4



Показатель	Объект оценки №19	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	82,20	66,2	82,3	49,8	49,8
Цена, руб.		78 095 000	85 000 000	57 192 000	58 003 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065628/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065628/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304475947/">https://www.cian.ru/sale/flat/304475947/</a>	<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-9/number-051/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-9/number-051/</a>	<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-9/number-52/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-9/number-52/</a>
Цена, руб. кв.м		1 179 683	1 032 807	1 148 434	1 164 719
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 061 715	929 526	1 033 591	1 048 247
Корректировка на площадь		-2,35%	0,01%	-5,36%	-5,36%
Скорректированная цена за кв.м		1 036 765	929 619	978 191	992 061
Абсолютная корректировка		12,35%	10,01%	15,36%	15,36%
Коэффициент соответствия		8,09717	9,99001	6,51042	6,51042
Вес аналога		26,029%	32,114%	20,928%	20,928%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		980 732			
Справедливая стоимость, руб.		80 616 170			



### Аналог №3

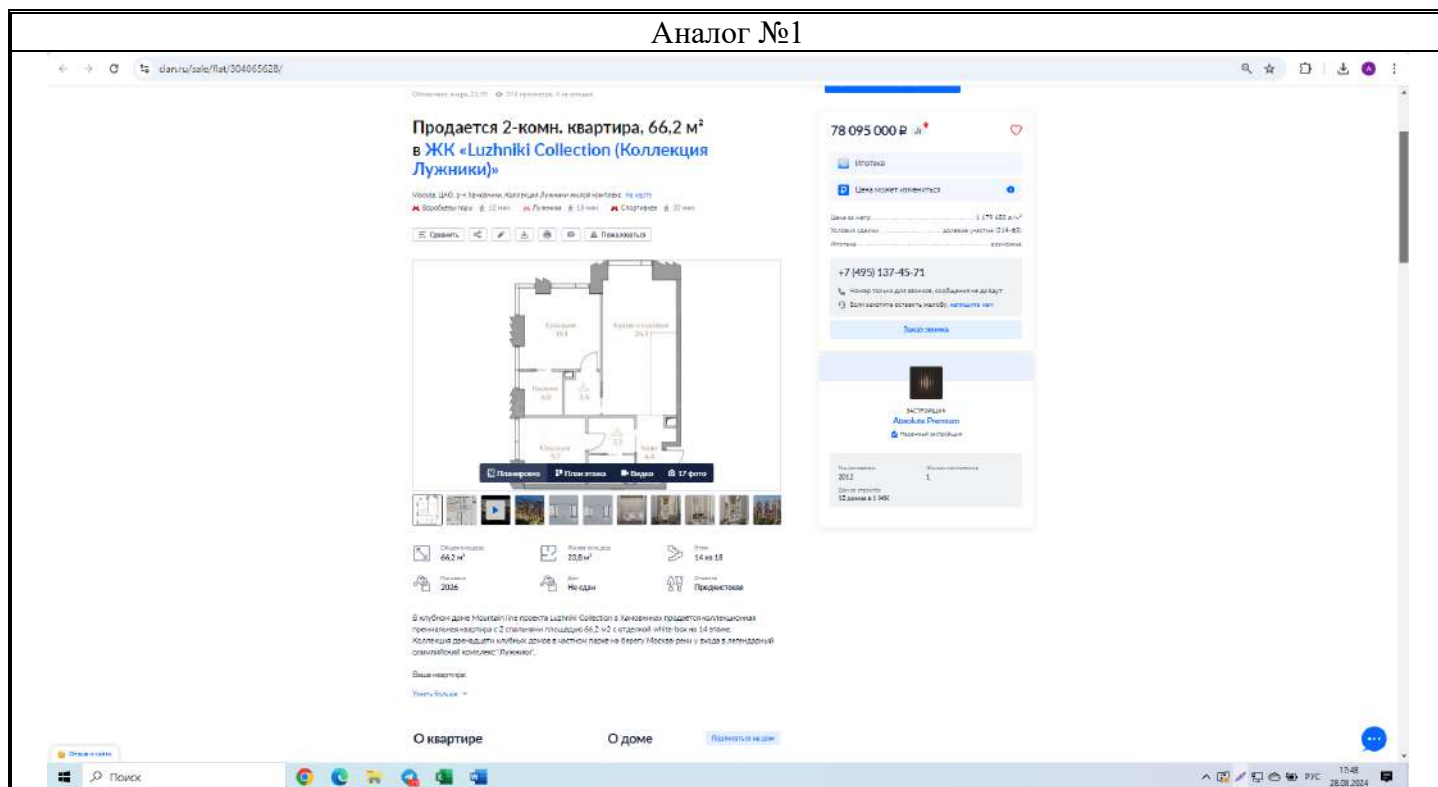
The screenshot displays a real estate listing for 'Аналог №3'. The left sidebar contains the following information: area 49,8 m², House No. 1, Floor 9/18, Apartment 001, Construction start in Q4 2026, 1 bedroom, no finishing, and location in Moscow City. The price is 57,992,000 RUB (118,434 RUB per sq.m). The main area shows a floor plan with room dimensions: living area 22.7, kitchen 11.3, hallway 1.5, bathroom 4.8, and two bedrooms (3.3 and 6.2). The website header includes the 'LUZHNIKI' logo and a phone number. The browser address bar shows 'luzhnik-collection.ru/highline-1/section-1/floor-9/number-051/'.

### Аналог №4

The screenshot displays a real estate listing for 'Аналог №4'. The left sidebar contains the following information: area 49,8 m², House No. 2, Floor 9/12, Apartment 02, Construction start in Q4 2026, 1 bedroom, no finishing, and location in Moscow City. The price is 58,003,000 RUB (118,474 RUB per sq.m). The main area shows a floor plan with room dimensions: living area 22.8, kitchen 11.3, hallway 1.5, bathroom 4.7, and two bedrooms (3.3 and 6.2). The website header includes the 'LUZHNIKI' logo and a phone number. The browser address bar shows 'luzhnik-collection.ru/highline-2/section-1/floor-9/number-052/'.

Показатель	Объект оценки №20	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	82,30	66,2	82,3	49,8	49,8
Цена, руб.		78 095 000	85 000 000	57 192 000	58 003 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065628/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065628/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304475947/">https://www.cian.ru/sale/flat/304475947/</a>	<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-9/number-051/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-9/number-051/</a>	<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-2/section-2/section-1/floor-9/number-52/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-9/number-52/</a>
Цена, руб. кв.м		1 179 683	1 032 807	1 148 434	1 164 719
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 061 715	929 526	1 033 591	1 048 247
Корректировка на площадь		-2,37%	0,00%	-5,38%	-5,38%
Скорректированная цена за кв.м		1 036 552	929 526	977 984	991 851
Абсолютная корректировка		12,37%	10,00%	15,38%	15,38%
Коэффициент соответствия		8,08407	10,00000	6,50195	6,50195
Вес аналога		26,004%	32,167%	20,915%	20,915%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		980 537			
Справедливая стоимость, руб.		80 698 195			

Аналог №1





### Аналог №2

**Продается 3-комн. квартира, 82,3 м² в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Уровень цен: 82 400 000 Р

Ипотека

Цена за м²: 1 025 027 руб./кв. м

Звонок: +7 966 061-43-83

Имя: Дарья Чиликина

Стаж: 11 лет

Объекты в портфолио: 279

Дополнительная информация: Квартира Серебряный Бор

### Аналог №3

**49,8 м²**

ДОМ: ИКОРПЛЕ 1

ЭТАЖ: 9 / 18

КВАРТИРА: 001

СРОК СДАЧИ: IV кв. 2026

СПАЛЕН: 1

ОТДЕЛКА: БЕЗ ОТДЕЛКИ

ВЛД: МОСКВА-СИТИ

**57 192 000 Р**

1 148,434 Р/30 м²

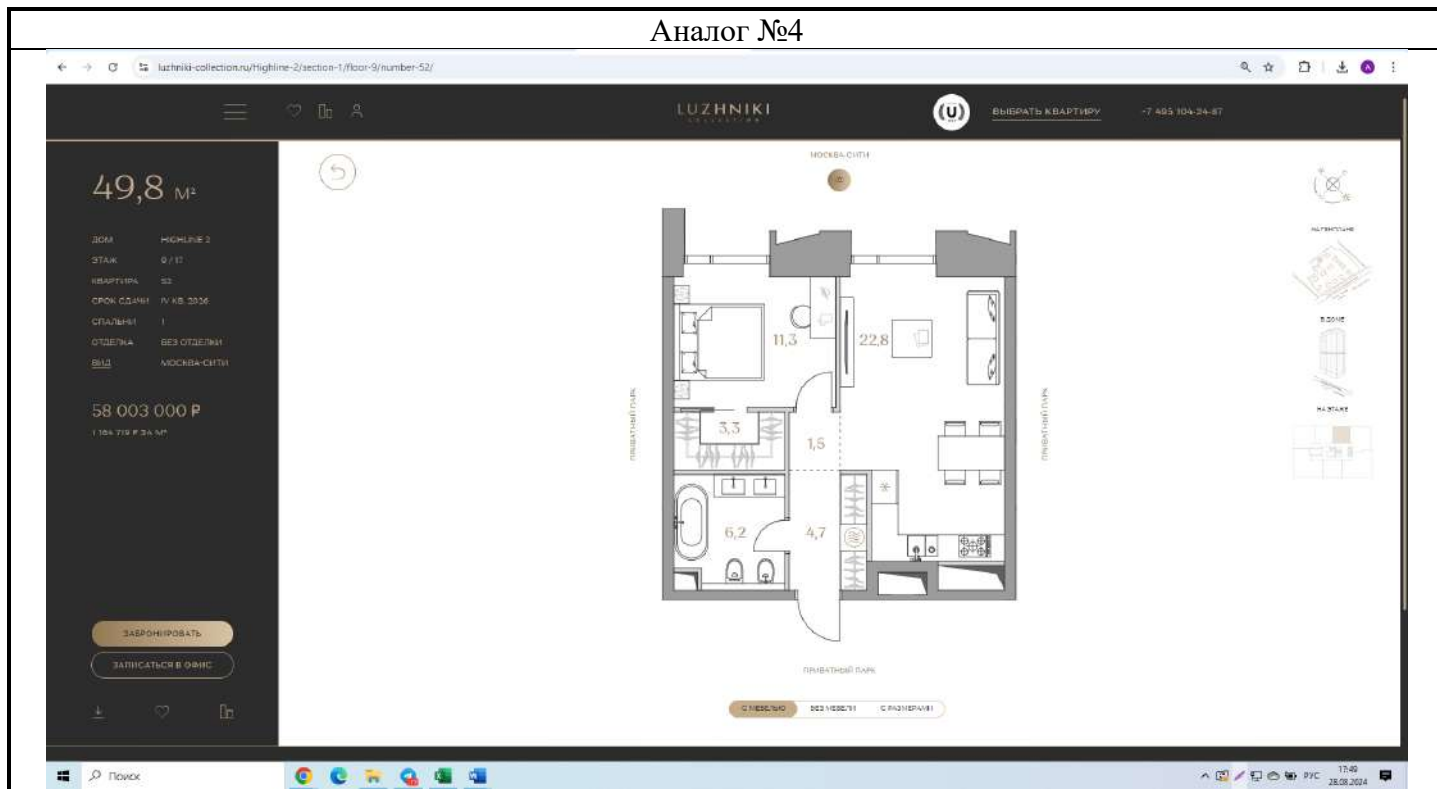
ЗАБРОНИРОВАТЬ

ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

ПРИВАТНЫЙ ПЛАН

С ПЕРИМЕТРОМ | БЕЗ ПЕРИМЕТРА | С ПАЗУЛКАМИ

Аналог №4



Показатель	Объект оценки №21	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	105,10	66,2	82,3	49,8	49,8
Цена, руб.		78 095 000	85 000 000	57 192 000	58 003 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065628/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065628/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304475947/">https://www.cian.ru/sale/flat/304475947/</a>	<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-9/number-051/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-9/number-051/</a>	<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-2/section-2/section-1/floor-9/number-52/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-9/number-52/</a>
Цена, руб. кв.м		1 179 683	1 032 807	1 148 434	1 164 719
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 061 715	929 526	1 033 591	1 048 247
Корректировка на площадь		-4,96%	-2,65%	-7,89%	-7,89%
Скорректированная цена за кв.м		1 009 054	904 894	952 041	965 540
Абсолютная корректировка		14,96%	12,65%	17,89%	17,89%
Коэффициент соответствия		6,68449	7,90514	5,58971	5,58971
Вес аналога		25,940%	30,677%	21,692%	21,692%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		955 305			
Справедливая стоимость, руб.		100 402 556			



### Аналог №3

49,8 М<sup>2</sup>

ДОМ: МОСКВА-СИТИ  
ЭТАЖ: 9 / 18  
КВАРТИРА: 001  
СРОК СДАЧИ: IV кв. 2026  
СПАЛЬНИ: 1  
ОТДЕЛКА: БЕЗ ОТДЕЛКИ  
ВИД: МОСКВА-СИТИ

57 192 000 Р  
1148 434 Р/33 М<sup>2</sup>

ЗАБРОНИРОВАТЬ  
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

МОСКВА-СИТИ

ПРИВАТНЫЙ ПЛАН

С ИДЕЕЙ | БЕЗ ИДЕИ | С ПРОЕКТОМ

17:48 28.08.2024

### Аналог №4

49,8 М<sup>2</sup>

ДОМ: МОСКВА-СИТИ  
ЭТАЖ: 9 / 18  
КВАРТИРА: 02  
СРОК СДАЧИ: IV кв. 2026  
СПАЛЬНИ: 1  
ОТДЕЛКА: БЕЗ ОТДЕЛКИ  
ВИД: МОСКВА-СИТИ

58 003 000 Р  
1164 714 Р/34 М<sup>2</sup>

ЗАБРОНИРОВАТЬ  
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

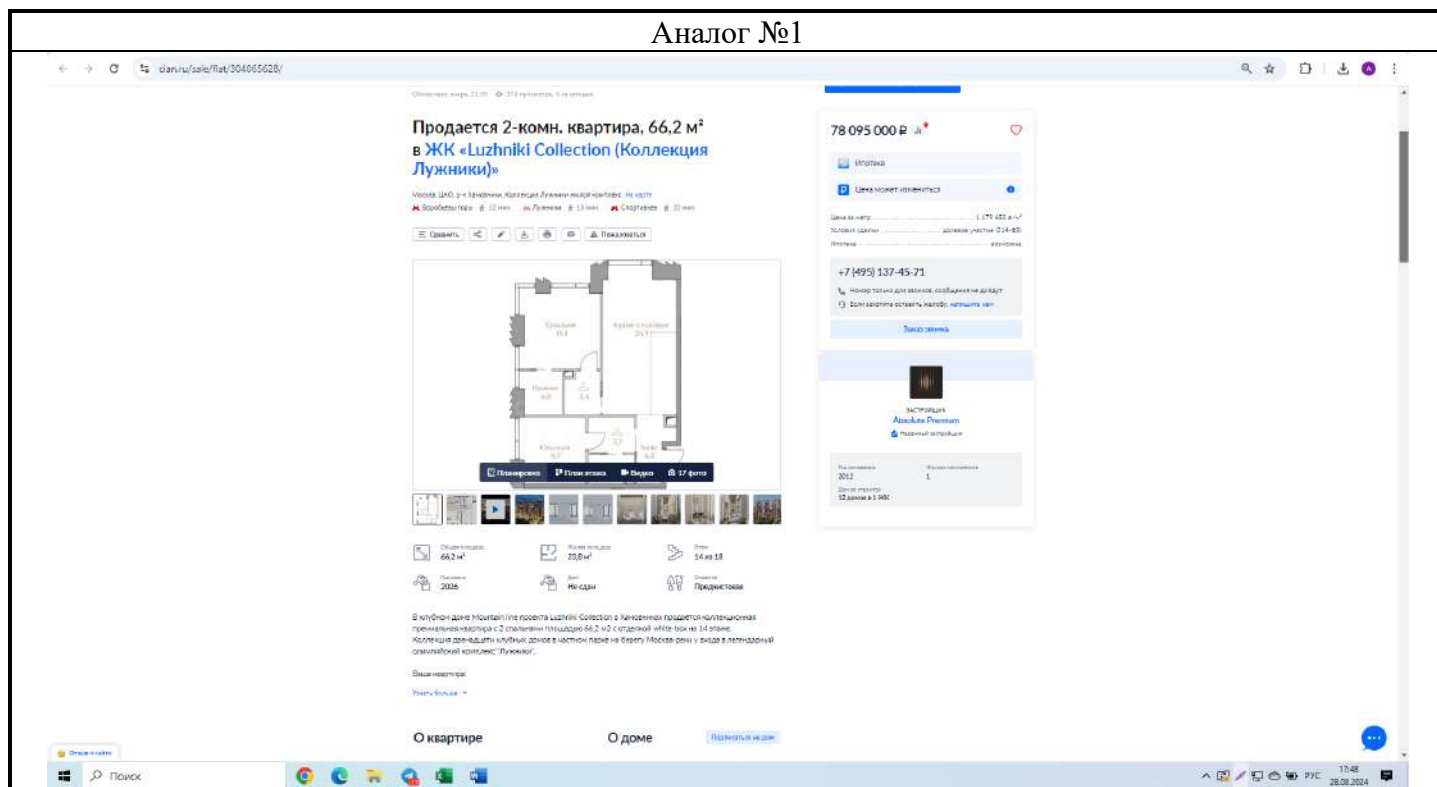
МОСКВА-СИТИ

ПРИВАТНЫЙ ПЛАН

С ИДЕЕЙ | БЕЗ ИДЕИ | С ПРОЕКТОМ

17:48 28.08.2024

Показатель	Объект оценки №22	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	105,10	66,2	82,3	49,8	49,8
Цена, руб.		78 095 000	85 000 000	57 192 000	58 003 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065628/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065628/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304475947/">https://www.cian.ru/sale/flat/304475947/</a>	<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-9/number-051/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-9/number-051/</a>	<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-2/section-2/section-1/floor-9/number-52/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-2/section-2/section-1/floor-9/number-52/</a>
Цена, руб. кв.м		1 179 683	1 032 807	1 148 434	1 164 719
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 061 715	929 526	1 033 591	1 048 247
Корректировка на площадь		-4,96%	-2,65%	-7,89%	-7,89%
Скорректированная цена за кв.м		1 009 054	904 894	952 041	965 540
Абсолютная корректировка		14,96%	12,65%	17,89%	17,89%
Коэффициент соответствия		6,68449	7,90514	5,58971	5,58971
Вес аналога		25,940%	30,677%	21,692%	21,692%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		955 305			
Справедливая стоимость, руб.		100 402 556			







### Аналог №4

The screenshot displays a real estate listing for a 49.8 m² apartment. The main content area features a detailed floor plan with the following room dimensions: 11.3, 22.8, 3.3, 1.5, 6.2, and 4.7. The plan is labeled 'МОСКВА-СИТИ' and includes 'ПРИВАТНЫЙ ДАЧ' (Private entrance) on both sides. The left sidebar provides key details: 'ДОМ: МОСКВА-СИТИ', 'ЭТАЖ: 9 / 17', 'КВАРТИРА: 52', 'СРОК СДАЧИ: IV кв. 2026', 'СПАЛЬНИ: 1', 'ОТДЕЛКА: БЕЗ ОТДЕЛКИ', 'ВИД: МОСКВА-СИТИ', and a price of '58 003 000 Р' (106 719 Р/кв.м). Below the price are buttons for 'ЗАБРОНИРОВАТЬ' and 'ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС'. The right sidebar offers navigation options: 'ПЛАНЫ', 'КОДИ', and 'КАДАСТР'. The website header includes 'LUZHNIKI' and 'ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ' with a phone number '+7 495 104-24-87'. The browser address bar shows 'luzhniki-collection.ru/highline-2/section-1/floor-9/number-52/'. The Windows taskbar at the bottom indicates the time is 17:40 on 28.09.2024.

## **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, поосле проведения переговоров, в зависимости от форма оплаты, в среднем составляет 10%. Данная величина сопоставима с данными обзоров рынка (данные РБК недвижимость)<sup>3</sup>.

### **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>3</sup> <https://realty.rbc.ru/news/65b0f9a59a7947180a530650>

**Корректировка на общую площадь**

Корректировка вводилась согласно данным некоммерческой организации «СтатРиелт» согласно данным на 01.07.2024 г.

**на Общую площадь квартиры - корректировки на 01.07.2024 года**

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 11.07.2024 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 ( $R^2=0,701$ ) выявило коэффициент торможения  $n = -0,11$ . В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,11}$$

**Таблица 6.3 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	82 715 366
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	93 652 860
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	118 004 616
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	129 187 406
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	78 297 764
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	79 181 249
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	83 737 725



№ 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
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: ЕЗ/131 Общая площадь: 82,30 кв.м. Жилая площадь: 24,30 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	82,3	80 698 195
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	100 402 556
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	100 402 556
<b>Итого:</b>			<b>2 127 400 976</b>

### 6.3. 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:

**2 127 400 976 (два миллиарда сто двадцать семь миллионов четыреста тысяч девятьсот семьдесят шесть) рублей (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	82 715 366	Не применялся	82 715 366
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	93 652 860	Не применялся	93 652 860
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	118 004 616	Не применялся	118 004 616
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	129 187 406	Не применялся	129 187 406
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	78 297 764	Не применялся	78 297 764
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	79 181 249	Не применялся	79 181 249



№ 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	83 737 725	Не применялся	83 737 725
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	97 400 917	Не применялся	97 400 917
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	129 530 429	Не применялся	129 530 429
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	111 552 034	Не применялся	111 552 034
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	132 398 413	Не применялся	132 398 413
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	80 787 350	Не применялся	80 787 350
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	80 787 350	Не применялся	80 787 350
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	61 484 730	Не применялся	61 484 730

№ 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	116 911 631	Не применялся	116 911 631
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	116 911 631	Не применялся	116 911 631
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	79 015 120	Не применялся	79 015 120
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	93 724 908	Не применялся	93 724 908
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	80 616 170	Не применялся	80 616 170
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	80 698 195	Не применялся	80 698 195
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	100 402 556	Не применялся	100 402 556
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	100 402 556	Не применялся	100 402 556
			<b>2 127 400 976</b>		<b>2 127 400 976</b>



№ 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
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.	116 911 631
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.	79 015 120
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.	93 724 908
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.	80 616 170
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.	80 698 195
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.	100 402 556
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.	100 402 556
	Итого:	<b>2 127 400 976</b>

**Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки, 2 127 400 976 (два миллиарда сто двадцать семь миллионов четыреста тысяч девятьсот семьдесят шесть) рублей (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](http://www.izrukvruki.ru), [www.kdo.ru](http://www.kdo.ru), [www.domailudi.ru](http://www.domailudi.ru), [www.appartment.ru](http://www.appartment.ru), [www.mian.ru](http://www.mian.ru), [www.miel.ru](http://www.miel.ru), [www.foreman.ru](http://www.foreman.ru), [www.km.ru/estate](http://www.km.ru/estate), [www.astet.ru](http://www.astet.ru), [www.akp.ru](http://www.akp.ru), [www.valnet.ru](http://www.valnet.ru), [www.rway.ru](http://www.rway.ru), [www.kvm.ru](http://www.kvm.ru), [www.akrus.ru](http://www.akrus.ru), [www.realtor.ru](http://www.realtor.ru), [www.arendator.ru](http://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, апартаменты, 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 «простою» 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**

Документы Объекта оценки (заверяются должным образом на печатном носителе)



Договор участия в долевом строительстве № LC/SG/016

город Москва

«09» декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандоси Инвест (ООО «СЗ Грандоси Инвест»)...

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строительства Недвижимости Б»...

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 77/01/005/019/3, вид разрешенного использования...

1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса подтверждается следующими документами: 1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020487-2022 от «29» октября 2022г....

1.1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, переводящее денежные средства Застройщику для строительства (создания)...

3.2.3. Оказать Участнику содействие в осуществлении государственной регистрации права собственности в Едином государственном реестре недвижимости на Объект при условии заключения между Участником и Застройщиком соответствующего договора на оказание услуг. 3.2.4. Вносить изменения в проектно-документацию и/или в информацию о Застройщике...

3.3. Участник обязуется: 3.3.1. Выплатить Цену Договора в порядке, сроки и порядке, установленных Договором. 3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работ, связанных с перепланировкой/переустройством Объекта долевого строительства...

3.3.3. Не вносить рекламную деятельность, с использованием коммерческого обозначения Застройщика и Многофункционального комплекса, в случае 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...

3.3.5. Принять Объект в порядке и сроки, установленные в соответствии со статьями 5 настоящего Договора и подпункт А) пункта-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...

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 право 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 79 813 160,00 (Семьдесят девять миллионов восемьсот тридцать тысяч сто шестьдесят рублей 00 копеек). НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6, настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра建筑面积ной площади составляет 600 098,95 (Шестьсот тысяч девятьсот восемьдесят девять рублей 95 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:

Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности владениями инвестиционных паев Фонда на жилье помещению в этом Многофункциональном комплексе.

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общественно-жилого назначения, состоящий из жилых зданий, офисных зданий, инженерной инфраструктуры и объектов инфраструктуры, с связанной инженерной и объектами инфраструктуры, общей площадью 325241,6 кв. м, в том числе Застройщиком и расположенной 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 керамических материалов (каранч, керамические камни, блоки и др.)

Материал внутренних перегородок – Менолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А

Сельскохозяйственность – менее 5 баллов.

Этажность – 18 надземных этажей + 2 подземных этажа.

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: В1

Этаж: 4

Проектный номер: B1/016

Общая площадь: 133,00 кв. м.

Жилая площадь: 45,60 кв. м.

Количество комнат: 3

Площадь комнат, помещений автономного использования, террас, балконов об этаже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображенные в графической форме (схема, чертеж) расположены по отношению друг к другу частей являются объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений автономного использования, террас, местоположения Объекта долевого строительства на этаже и строении).

Многофункциональным комплексом, определенные в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс; указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная привязка к площадке»).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») жилых, вспомогательных помещений, в том числе террас (с применением показателя 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 землеустроительным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющей кадастровые работы. Обмеры фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводятся до сдачи и, соответственно, именованной площади Объекта в результате выполнения отапливаемых работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора в отношении площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предельной. В проект Многофункционального комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация площади Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны признают и соглашаются не претендовать на изменение существующих планировок Объекта долевого строительства и не считать их нарушением градостроительного или качества 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 в момент передачи его Участнику может отличаться от Проектной приведенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При том, 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 электронный 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, подписываемых уполномоченными лицами и подлежат государственной регистрации.

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

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

Table with 2 columns: Застройщик: ООО «СЗ Грандоси Инвест» and Участник долевого строительства: ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительства Недвижимости Б»

Table with 2 columns: Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: akked@tinkoff-ubs-premium.ru and Адрес электронной почты для обмена сообщениями: 600.grandosinvest@gmail.com

Подпись Сторон:

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

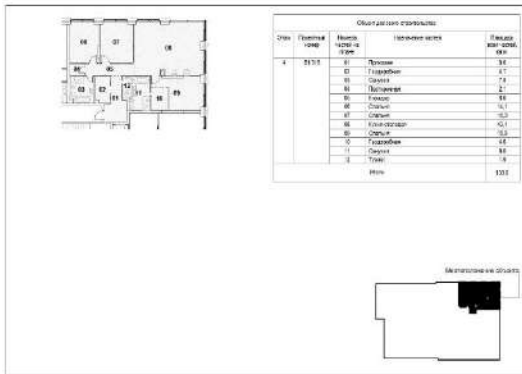
Участник долевого строительства: \_\_\_\_\_ Мизальнов С.А./ М.П.



Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № LCS/ML/016 от «09» декабря 2022 года

Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № LCS/ML/016 от «09» декабря 2022 года

План Объекта долевого строительства



Подпись Сторон:

от Застройщика Представитель по Доверенности: М.П. ЛПТрейс А/М
Участник долевого строительства: М.П. Михальцов 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 черновой и частичной отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартире):
- Осуха. Установки окон/дверей со стеклопакетами (без подоконных досок и откосов);
- Двери. Установки входной двери (без откосов) и межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются;
- Перегородки. Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда гипсокартона;
- Полы. Без отделки, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- Потолки. Бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- Отделание. Установлены внутренние коннекторы без установкой декоративных решеток, регуляторы не устанавливаются;
- Водоснабжение. Завод в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещениям. Освоение устройств не устанавливаются;
- Канализация. Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки коленных приборов;
- Электрообеспечение. Установка временного внутриквартирного электроточки, двуквартирная электрическая разводка не выполняется;
- Вентиляция и кондиционирование. Заводка вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещениям. Освоение устройств не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- Слаботочные системы. Монтаж слаботочного щита без разводки по помещениям.

Подпись Сторон:

от Застройщика Представитель по Доверенности: М.П. ЛПТрейс А/М
Участник долевого строительства: М.П. Михальцов С/А



Договор участия в долевом строительстве № LCS/ML/006

город Москва «09» декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Градсоюзинвест» (ООО «СЗ Градсоюзинвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, Валерти, муршинский округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, код: 77, ОГРН 1127745164204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Штрейб Анны Михайловны, действующей по доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-в/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Кэпитал ДУ», закрытым паевым инвестиционным фондом неважности «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости И» (Бюджетный фонд) (ИНН 7704802677, ОГРН 1127745164204, ОГРН 1197746380138, ИНН 7745304590, 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 Михальцова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Министром Гегрием Савиловым, правление исполнителем обязанности нотариуса города Москва Болдыревой Примо Александровны, зарегистрированной в реестре за № 77/720-в/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») 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 77:01:0065019:3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (назначение: 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); Депоное управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (кошопексы) (4.2); Магазины (4.3); Бюджетная и стрелковая 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 30.12.2004г: «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 подтверждено следующими документами: 1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020487-2022 от «20» января 2022г., выданное Кабинетом государственного строительного надзора города Москвы.

1.1.1.2. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства. <http://min.don.ru>, а также на официальном сайте застройщика: <http://gradsoyuzinvest.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 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: - 21585,6 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 внутренних перегородок - Мелкоштучные железобетонные.

Класс энергоэффективности - А. Сейсмостойкость - 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: 3, Проектный номер: Е1.006, Общая площадь: 84,60 кв.м, Жилая площадь: 28,70 кв.м, Количество комнат: 2, Терраса - 0,90 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») жилого, вспомогательных помещений, а также террас (с применением повышающего коэффициента) определяется по завершении строительства Многофункционального комплекса и получена Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с общими, предоставленными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющей кадастровые работы. Объемы фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводится по оценке и, соответственно, износные 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 в 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 и изменением 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

3.2.3. Оказать Участнику содействие в осуществлении государственной регистрации права собственности в Едином государственном реестре недвижимости 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, установленные Договором.

3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с переустройством/перестройкой Объекта долевого строительства в т.ч. вводе в эксплуатацию межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрική, пробивку проемов, шпатель, 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 в передаче выехать либо через доверенное лицо, либо по почте, который должен быть подтвержден нотариально удостоверенной доверенностью.

3.3.5. Принять Объект в порядке и сроки, установленные в соответствии со статьей 3 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, оплата коммунальных услуг, расходы 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.

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 регистрацию и 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 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 613 327,69 (Шестисот тринадцать тысяч триста двадцать семь рублей 69 копеек). НДС не облагается. Цена Договора включает в себе 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 ЦАО «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, подлежащий 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 (два) 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, подписываемых 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 Грандэволюшн»
Место нахождения: г. Москва.
Адрес: 119270, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Химкинский, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77
Почтовый адрес: 119270, г. Москва, наб. Лужнецкая, д.2, стр.81
ПИН 7704802677, ОГРН 1127746164204, КПП 770401001, ОКПО 09109810
Расчетный счет 840702810538000263222, открыт в подразделении: ПАО Сбербанк

Участник долевого строительства:
ООО «Тинькофф Кэпитал» ДУ, ЗИИФ Недвижимости «Тинькофф Фокс Стройинвэст Недвижимости И»
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.
КПП 774304530, ОГРН 11977463801388
КПП 774301001
р/с 40701810200000001964
в АО «Райффайзенбанк», г. Москва
и/с 30101810200000000700
БИК 044525700

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: akreditiv@zbs-preimium.ru
Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ooo.grandevolution@gmail.com

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

Подпись Сторон:

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

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

План Объекта долевого строительства

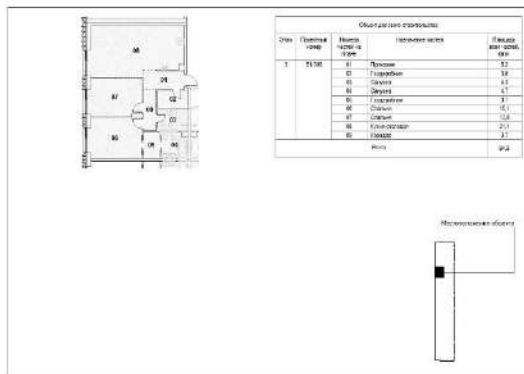


Table with 5 columns: Этаж, Площадь, Назначение, Назначение метража, Площадь. It lists various rooms like 'Кухня', 'Спальня', 'Ванная' and their respective areas.

Многокомнатный объект

Подпись Сторон:

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

Участник долевого строительства
Представитель по Доверенности: М.П. /Михальков 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/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;
- Потолки. Потолки выполнены из ГКЛ, выровнены, подготовлены под покраску;
- Отопление. Установлены внутренние коллекторы без установки декоративных решето;
- 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 внутриярусного электрощита, выполнена разводка электроразет, 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 запотолочном пространстве предусматривается разводка воздуховодов и трубопроводов кондиционирования и отвода конденсата, размещение внутренних блоков кондиционирования. Устройство решетчатой 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: М.П. /ИТрейс А.М./

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





Договор участия в долевом строительстве № LC/SW/111

город Москва 09 декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандэволюция» (ООО «СЗ Грандэволюция»), место нахождения: 119270, г. Москва, вид деятельности: 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 Шпринг Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Устираровым Ф.Э., директором города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/786-077-2022-13-116, с одной стороны и
Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости Ю» (далее – Фонд) зарегистрированное Московской инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москва 13.06.2019 года, ОГРН 11977463801388, ИНН 7745304590, правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости Ю» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Махалынова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хачатуряном Георгием Саволовичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Болдыревой Ириной Александровны, зарегистрированное в реестре за № 77/720-077-2022-6-309, с другой стороны,
при совместном именовании застройщик «Стройка», а по отдельности – «Стройка», 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 земли: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77-01-005/0193, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (включая застройку) (2.03); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Высокое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Длительное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Депоное управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.3); 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 принадлежащее движимое средство Участника долевого строительства в соответствии с Договором, гражданским законодательством Российской Федерации, Федеральный закон № 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 следующий документ:
1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020/087-2022 от «20» сентября 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.
1.1.1.2. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://nso.mos.gov.ru/>, а также на официальном сайте застройщика: <https://grandsolovostinvest.info/>.
1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, переводящее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности

1.2.3. Оказать Участнику содействие в осуществлении государственной регистрации права собственности в Едином государственном реестре недвижимости на Объект при условии заключения между Участником и Застройщиком соответствующего договора на оказание услуг.
1.2.4. Внести изменения в проектно-документацию и/или в информационно-обеспечивающую документацию в соответствии с требованиями законодательства и/или в информационно-обеспечивающую документацию в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.
1.2.5. Застройщик имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.
1.3. Участник обязуется:
1.3.1. Выплатить Денег Договора в размере, сроки и порядке, установленных Договором.
1.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить ремонт, связанные с перепланировкой помещений Объекта долевого строительства (в т. ч. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).
1.3.3. Не вести рекламную деятельность, с использованием коммерческого обозначения Застройщика и Многофункционального комплекса, а также принадлежащих Застройщику либо используемых им объектов интеллектуальной собственности.
1.3.4. После получения сообщения от Застройщика о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта в первую очередь лично или через доверенное лицо, помощника которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью.
1.3.5. Принять Объект в порядке и сроки, установленные в соответствии со статьей 5 настоящего Договора, и подписать Акт приема-передачи.
1.3.6. С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи в том числе с даты создания одностороннего Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и приобретает обязательства по оплате всех платежей по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния (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.
1.3.7. 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.
1.3.8. Уведомить Застройщика об изменении почтового адреса, и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору.
1.3.9. 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.
1.3.10. Участник долевого строительства имеет иные права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

Статья 4. Цена Договора в порядке 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 долевого средства на одну квартиру 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 (Денежные) 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 парковки 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, односекционное, 18-ти этажное жилое здание, с общедомовыми инженерно-техническими помещениями общественного назначения, входящее в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 10381,7 кв.м.
Материал наружных стен и каркаса объекта – С монолитными железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блок и др.)
Материал внутренних перегородок – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А
Сейсмоустойчивость – менее 5 баллов.

Этажность – 18 надземных этажей + 2 подземных этажа.

1.4. Объект долевого строительства, Объект – жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевое строительство 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: А1/111
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 piani Объекта долевого строительства, отображенной в графической форме (схема, чертеж) расположены 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, 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. Определенное Фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с обзором, проведенным уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющей кадастровые работы. Обмеры Фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается площадь Цена Договора, проводятся до оценки и, соответственно, подписания 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 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 и именными Объекта долевого строительства и не считать их нарушением требований о количестве 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 (Два) 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 – Отчетный список готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику.

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

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

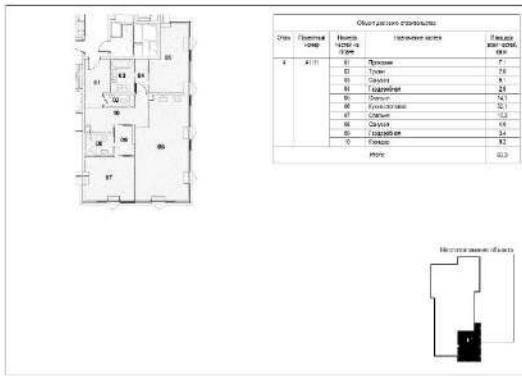
Подпись Сторон:
от Застройщика Представитель по Доверенности: М.П.
Участник долевого строительства Представитель по Доверенности: М.П.



Приложение № 1  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ ЛС/С/В/111  
от «09» декабря 2022 года

Приложение № 2  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ ЛС/С/В/111  
от «09» декабря 2022 года

План Объекта долевого строительства



Подпись Сторон:

от Застройщика  
Представитель по Доверенности: \_\_\_\_\_ /Литрейс А/М/

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



Договор участия в долевом строительстве № ЛС/С/В/1013

город Москва «09» декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Градостроительство (ООО «СЗ Градостроительство»), место нахождения: 119270, г. Москва, Валерий Муштаевский округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, код. 77, ОГРН 1127746164234, ИНН 7704602677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Шугревой Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 777780-н/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Кэпитал ДУ», закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости 1» (место нахождения: 125122, г. Москва, Голубинское 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 7745304530, правила доверительного управления ЗПИФУ 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 Министром Гегеманом Георгием Савиловичем, правление исполнителем обязанности нотариуса города Москва Болдырева Прима Александровича, зарегистрированное в реестре за № 777720-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») 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 77:01:0065019:3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.0); 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); Депоное управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (кошопексы) (4.2); Магазины (4.4); Бюджетная и стрелковая 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 принадлежащее долевому участнику 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 подтверждено следующими документами:  
1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020487-2022 от «20» сентября 2022г., выданное Кабинетом государственного строительного надзора города Москвы.

1.1.1.2. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства. <http://min.don.ru>, а также на официальном сайте застройщика: <http://grdstroitelstvo.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 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;
- Полы. Без отделки, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- Потолки. Бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- Отопление. Установлены индивидуальные котельные без установки декоративных решеток; регуляторы не устанавливаются;
- Водоснабжение. Завод в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещению. Основные устройства не устанавливаются;
- Канализация. Монтаж стояков систем канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконных приборов;
- Электроснабжение. Установка временного внутриквартирного электрощита, пожаротренированная электрическая разводка не выполняется;
- Вентиляция и кондиционирование. Запуск вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещению. Оконные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- Слаботочные системы. Монтаж слаботочного щита без разводки по помещению.

Подпись Сторон:

от Застройщика  
Представитель по Доверенности: \_\_\_\_\_ /Литрейс А/М/

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

выделенными инвестиционными паями 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, однокорпусное, 18-ти этажное жилое здание, входящее в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 1531,6 кв.м.  
Материал наружных стен и каркаса объекта – С монолитным железобетонным каркасом и стенами из керамзитовых каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)  
Материал внутренних перегородок – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А  
Сейсмостойкость – менее 5 баллов.  
Этажность – 18 (включая этажи 1-2 подземных этажи).

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, балконов об объекте, 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 и в строящемся Многофункциональном комплексе, 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») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (с применением понижающего коэффициента) определены на завершении строительства 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 образцом, предоставленным уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющей 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 пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными и изменением Объекта долевого строительства и не считать их нарушением требований о количестве Объекта долевого строительства.

О факте внесения 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 перепланировкой/перестройкой Объекта долевого строительства (в т. ч. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электронта, пробивку проемов, 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 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 соблюдение обязательств по оплате всех платежей по объектно-надлежащего санитарного и технического состояния Объекта (в частности, платы за содержание помещений, оплата 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 Объекте имущества Многофункционального комплекса (оплата содержания в ремонте 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, а 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 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 произведенной площади составляет 606 778,9 (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 (Денежные) в счет оплаты 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
----------------------	---

Приложение № 1  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/S/G1/013  
от «...» ... 2022 года

**План Объекта долевого строительства**

№ п/п	Наименование	Площадь, кв. м
1	Кухня	7,6
2	Гостиная	13
3	Спальня	14
4	Спальня	7,8
5	Спальня	11
6	Спальня	11
7	Спальня	11
8	Спальня	11
9	Спальня	11
10	Спальня	11
11	Спальня	11
12	Спальня	11
13	Спальня	11
14	Спальня	11
15	Спальня	11
16	Спальня	11
17	Спальня	11
18	Спальня	11
19	Спальня	11
20	Спальня	11
21	Спальня	11
22	Спальня	11
23	Спальня	11
24	Спальня	11
25	Спальня	11
26	Спальня	11
27	Спальня	11
28	Спальня	11
29	Спальня	11
30	Спальня	11
31	Спальня	11
32	Спальня	11
33	Спальня	11
34	Спальня	11
35	Спальня	11
36	Спальня	11
37	Спальня	11
38	Спальня	11
39	Спальня	11
40	Спальня	11
41	Спальня	11
42	Спальня	11
43	Спальня	11
44	Спальня	11
45	Спальня	11
46	Спальня	11
47	Спальня	11
48	Спальня	11
49	Спальня	11
50	Спальня	11
51	Спальня	11
52	Спальня	11
53	Спальня	11
54	Спальня	11
55	Спальня	11
56	Спальня	11
57	Спальня	11
58	Спальня	11
59	Спальня	11
60	Спальня	11
61	Спальня	11
62	Спальня	11
63	Спальня	11
64	Спальня	11
65	Спальня	11
66	Спальня	11
67	Спальня	11
68	Спальня	11
69	Спальня	11
70	Спальня	11
71	Спальня	11
72	Спальня	11
73	Спальня	11
74	Спальня	11
75	Спальня	11
76	Спальня	11
77	Спальня	11
78	Спальня	11
79	Спальня	11
80	Спальня	11
81	Спальня	11
82	Спальня	11
83	Спальня	11
84	Спальня	11
85	Спальня	11
86	Спальня	11
87	Спальня	11
88	Спальня	11
89	Спальня	11
90	Спальня	11
91	Спальня	11
92	Спальня	11
93	Спальня	11
94	Спальня	11
95	Спальня	11
96	Спальня	11
97	Спальня	11
98	Спальня	11
99	Спальня	11
100	Спальня	11

Подпись Сторон:  
от Застройщика  
Представитель по Доверенности: \_\_\_\_\_ /Штрейс А.М./  
М.П.  
Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности: \_\_\_\_\_ /Михальков С.А./  
М.П.

11.5. Настоящий Договор составлен в 2 (Два) 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 Грандэволюшн»</b> Место нахождения: г. Москва Адрес: 119270, г. Москва, в/терт. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77 Почтовый адрес: 119270, г. Москва, инб. Лужнецкая, д. 2, стр. 81 ИНН 770408877, ОГРН 1127746164204, КПП 770401001, ОКПО 09109810 Расчетный счет: №40702810538000263222, открыт в подразделении: ПАО Сбербанк	<b>Участник долевого строительства:</b> <b>ООО «Ганькофф Капитал» Д.У. ЗИИФ недвижимости «Пинькофф Фокс Строитель»</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/сч 407018102000000001964 в АО «РФбФинансбанк», г. Москва в/сч 30101810200000000700 БИК 044525700
--	---

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: akkreditiv@abs.rsnpp.ru Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ooo.grandevolution@gmail.com	Адрес электронной почты: g.michalov@nokalf.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: \_\_\_\_\_ /Михальков С.А./  
М.П.

Приложение № 2  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/S/G1/013  
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), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартире):

- Окна. Установка окон/вitraжей со стеклопакетами (без подоконных досок и откосов);
- Двери. Установка входной двери (без откосов) в межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы на устанавливаются;
- Перегородки. Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда трансפרов;
- Полы. без утепления, 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. Ввод в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещению. Оконовые устройства не устанавливаются;
- Канализация. Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконечных приборов;
- Электрообеспечение. Установка временного внутриквартирного электрощитка, пожаротривная электрическая разводка не выполняется;
- Вентиляция и кондиционирование. Заводка вытяжных коробов в квартиру без разводки по помещению. Оконовые 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: \_\_\_\_\_ /Михальков С.А./  
М.П.





Договор
участия в долевом строительстве № LC/СП/242

город Москва 09 декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандсуоувинвест» (ООО «СЗ Грандсуоувинвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, инд. пер. мун.поселения округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», и лице Штрейсе Анна Михайловна, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Угрюмовым Ф.О., директором города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/786-077-2022-13-116, с одной стороны
Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Кэпитал» ДУ, закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строителей Недвижимости № (далее – Фонд)», зарегистрированное Московской инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 11977463801388, ИНН 7745304590, филиал доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строителей Недвижимости № (далее – Фонд)» зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Махалынова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хаптурдиновым Георгием Савловичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Болдыревой Ириной Александровной, зарегистрированное в реестре за № 77/720-077-2022-4-309, с другой стороны,
при совместном желании инициаторов «Строения», а по отдельности – «Строения», 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 77-01-005/0193, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (включая застройку) (2.0); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Высокотехнологичные (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Длительное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Деполевое 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 привлечение денежных средств 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 № 77-01-020/087-2022 от «20» октября 2022г., выданное Кабинетом государственного строительного надзора города Москвы.
1.1.1.2. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: https://nsoi.mos.ru/, а также на официальном сайте застройщика: https://grandsooinvest.info/
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

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/перестройкой Объекта долевого строительства (в т. ч. возведение межкомнатных перегородок, замену всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивку 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 принадлежащих им объектов интеллектуальной собственности.

3.3.4. После получения сообщения от Застройщика о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта в первоочередном порядке оплатить все платежи по обеспечению которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью.

3.3.5. Принять Объект в срок, установленный 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 содержания 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 (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 на государственной регистрации 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, определяется Сторонами в размере 87 406 090,00 (восемьдесят семь миллионов четыреста шесть тысяч шестьсот девяносто рублей 00 копеек), НДС не облагается. Длж пель выделяется 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 пятьдесят шесть 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 уплаты Цены Договора на специальный счет эскроу, открываемый в ЦАО «Сбербанк» (Эскроу агент) по договору счета эскроу (далее – «Счет эскроу»), включаемому 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 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, однокорпусное, 19-ти этажное жилое здание, входящее в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 12696,4 кв.м.

Материал наружных стен и каркас объекта – С монолитным железобетонным каркасом и стенами из теплоизоляционных минеральных ватных, керамзитовые кладки, блочк и др.)

Материал внутренних перегородок – Металлические 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: 126,38 кв.м.

Жилая площадь: 45,30 кв.м.

Количество комнат: 3

Терраса – 0,00 кв.м.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, балконов об объекте, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей жилого помещения объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже в строящемся Многофункциональном комплексе, определяемые 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 помещений помещений, в том числе террас (с применением номинального коэффициента) определяются на 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 информацией, предоставленной уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющей кадастровые работы. Обмеры фактической приведенной площади Объекта, в ходе которых рассчитывается итоговая Цена Договора, проводится по отдельности, 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 в 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 признают и соглашаются не принимать во внимание изменения существующими и изменяемыми Объекта долевого строительства, а не считать их нарушением требований о количестве 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

Table with 2 columns: Застройщик (ООО «СЗ Грандсуоувинвест», Место нахождения: г. Москва, Адрес: 119270, г. Москва, инд. пер. мун.поселения 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 №40702810538900263222, открыт в подразделении ЦАО «Сбербанк») and Участник долевого строительства: ООО «Тинькофф Кэпитал» ДУ, ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строителей Недвижимости № (Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19/18, Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19/18, ИНН 774301001, ОГРН 11977463801388, КПП 774301001, р/сч 407018102000090001964 в АО «Райффайенбанк», г. Москва к/сч 3010181020000/0000700 БИК 044525700)

Table with 2 columns: Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: ak@tincoff@alr-pretin.ru and Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ooo.grandsooinvest@gmail.com

Подписи Сторон:

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

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

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/112/24 от 09 декабря 2022 года

Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/112/24 от 09 декабря 2022 года

План Объекта долевого строительства

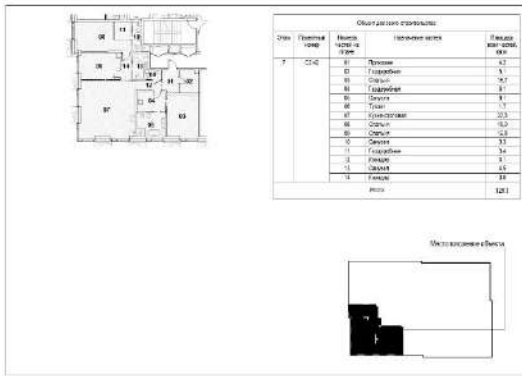
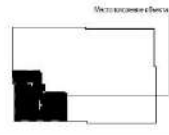


Table with columns: Этаж, Площадь, Назначение, Площадь, Площадь. Lists room details like Hallway, Kitchen, Living room, etc.



от Застройщика Представитель по Доверенности: М.П. Лигреев А.М.

Участник долевого строительства Представитель по Доверенности: М.П. 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 черновой и чистовой отделки)...

- 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...
- Перегородки. Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда трансформов...

Подпись Сторон:

от Застройщика Представитель по Доверенности: М.П. Лигреев А.М.

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



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

город Москва 09 декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Градостроительство (ООО «СЗ Градостроительство») место нахождения: 119270, г. Москва, Валерг. Мурашевский округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, код. 77, ОГРН 1127746164294, ИНН 7704602677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Шугреев Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 777780-в/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Кэпитал ДУ, Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Тинькофф Фонд Стратегия Независимости 1» (далее - «Фонд»), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 11977463801388, ИНН 7745304590, правила доверительного управления ЗПИФУ недвижимости «Тинькофф Фонд Стратегия Независимости 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 Кангуровым Георгием Савиловичем, правление исполнительных обязанностей нотариуса города Москва Болдырева Прима Александровича, зарегистрированное в реестре за № 777720-в/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») 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 77:01:0065019:3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высшая застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дополнительное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Депоное управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (кошопексы) (4.2); Магазины (4.4); Бюджетная и стрелковая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9), площадь: 33 912 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 подтверждено следующими документами: 1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020487-2022 от «20» сентября 2022г., выданное Кабинетом государственного строительного надзора города Москвы.

1.1.1.2. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства. <http://min.don.ru>, а также на официальном сайте застройщика: <http://grdstroitelstvo.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

выделенными инвестиционными вкладами 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, однокорпусное, 18-ти этажное жилое здание, входящее в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь - 15317,6 кв.м. Материал наружных стен и каркаса объекта - С монолитным железобетонным каркасом и стенами из керамзитовых каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Материал внутренних перегородок - Монолитные железобетонные. Класс энергоэффективности - А

Сейсмостойкость - менее 5 баллов. Этажность - 18 вышеземных 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 - 0,90 кв.м.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, смежных со зданием, в 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, 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 (с применением понижающего коэффициента) определены на завершении строительства 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 образцом, предоставленным уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющей 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 пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными и измененными Объекта долевого строительства и не считать их нарушением требований о количестве Объекта долевого строительства.

О факте внесения 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, допустимая измененная площадь передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, является изменением 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 перепланировкой/перестройкой Объекта долевого строительства (в т. ч. владение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электротки, пробитую проволочку, швы, борозды 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 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 помещений, 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 Общом имуществе Многофункционального комплекса (оплата содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплата коммунальных услуг, содержания придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством) с момента подписания 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 53 111 688,00 (Пятьдесят три миллиона сто одиннадцать тысяч шестьсот восемьдесят восемь рублей 00 копеек), НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра фактической привязанной площади составляет 709 104,31 (Семьсот девять тысяч сто один рубль 31 копейка). 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 России» (Эскроу-агент) по договору счета эскроу (далее – «Счет эскроу»), зачисляемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Участника (Данного лица) 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.
----------------------	--

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

**Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон**

<b>Застройщик:</b> <b>ООО «С3 I realtyinvest»</b> Место нахождения: г. Москва. Адрес: 119270, г. Москва, индекс 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: ПАО Сбербанк	<b>Участник долевого строительства:</b> <b>ООО «Гинькофф Капитал Д.У. ЗПИФ недвижимости «Гинькофф Фонд Строительств Недвижимости Ю»</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-premium.ru Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ooo.granvouzinvest@gmail.com.	Адрес электронной почты: g.michalov@hako.ru тел.: +7 (499) 704 66 13
---	--

**Подписи Сторон:**

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

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

Приложение № 1  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/S/G1/052  
от «09» декабря 2022 года

Приложение № 2  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/S/G1/052  
от «09» декабря 2022 года

**План Объекта долевого строительства**

Элемент	Параметры	Единица измерения	Значение
Объект долевого строительства	Итого	Площадь	7,2
		Жилая	4,8
		Кухня	2,4
		Ванная	2,8
		Спальня	0,5
		Гостиная	0,5
		Коридор	0,4
		Лоджия	0,4
		Балкон	0,4
		Итого	2,8

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

- Окна. Установка окон/вытяжек со стеклопакетами (без подоконных досок и откосов);
- Двери. Установка входной двери (без откосов) и межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы на установленной высоте;
- Перегородки. Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда трансформера;
- Потолки. бетонные перекрытия без отделки и выравнивающих покрытий;
- Отопление. Установлены внутренние конвекторы 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 оконечных приборов;
- Электроснабжение. Установка временного внутриквартирного электрощитка, пожаротривная электрическая разводка не выполняется;
- Вентиляция и кондиционирование. Заводка вытяжных 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.

**Подписи Сторон:**

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

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





Договор участия в долевом строительстве № LC/S/ML/064

город Москва 09 декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандэволюция» (ООО «СЗ Грандэволюция»), место нахождения: 119270, г. Москва, видтер. 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 Штрёвс Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Губернатором Ф.О., действующим городом Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77780-04/77-2022-13-116, с одной стороны и
Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «Тинькофф Фонд Строителей Недвижимости» (место нахождения 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Фискальной налоговой службы № 46 по г. Москва 13.06.2019 года, ОГРН 11977463961388, ИНН 7743304530, приняла доверительного управления ЗПИФУ недвижимости «Тинькофф Фонд Строителей Недвижимости» (далее – Фонд) зарегистрированной Банком России 17.11.2022 в реестре № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михальцова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хватуриным Георгием Савельевичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Болдыревой Ириной Александровной, зарегистрированной в реестре за № 77720-0/77-2022-4-399, с другой стороны,
при совместном инициативе инициатора «Стройков», а по одностороннему «Стройков», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») на условиях, изложенных:

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, являющееся на праве аренды земельный участок (далее – «земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:00630193, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высшая застройка) (2.0); Пространственные коммуникация/узел (3.1.1); Бюджетное обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее образование (3.5.1); Долевое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Бизнесовая и сфера услуг (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные паркинги (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, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004: «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 следующий документ:
1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-029487-2022 от «26» января 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

1.1.1.2. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства, <https://miin.dom.ru/>, а также на официальном сайте застройщика: <https://grandevolution.ru/>

1.2. Участник долевое строительство или Участник – лицо, указанное в пункте 1 настоящего Договора, передающее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности

3.2.3. Оказывать Участнику содействие в осуществлении государственной регистрации права собственности в Едином государственном реестре недвижимости на Объект при условии заключения между Участником и Застройщиком соответствующего Акта приема-передачи.

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 переустройством Объекта долевого строительства (в т. ч. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрика, пробивку проемов, шпатель, борозды 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 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, оплата коммунальных услуг, расходов по техническому обслуживанию и охране Объекта).

Участник несет риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению ущерба лицам, 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 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 и в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора. Обязаться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственную кадастровый учет и государственную регистрацию недвижимости 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 право 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 тридцать тысяч восемьсот пятьдесят рублей 00 копеек), НДС не облагается. Для целей взаимоотношений между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6 настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра фактической приведенной площади составляет 620 847,83 (Шестсот двадцать тысяч восемьсот 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 (Денежный) в счет уплаты Цены Договора, в целях их preservation 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 № 6, трехсекционное жилое здание повышенной этажности, со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, входящие в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 212856 кв.м.

Материал наружных стен в каркасе объекта – С монолитными железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (спирт, керамические камни, блоки и др.)

Материал полов высшей категории – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А

Сейсмостойкость – не 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: E

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.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, на котором расположен Объект и плани Объекта долевого строительства, отображающей в графической форме (схем, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей входящего объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местонахождение Объекта долевого строительства на этаже и в строящемся Многофункциональном комплексе, определенные в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная привязанная планировка»).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «фактическая приведенная площадь») жилья, вспомогательных помещений, а также террас (с применением понижающего 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 образцами, приведенными в приложениях к настоящему Договору, или специализированной организацией, осуществляющей кадастровые работы. Обмеры фактической приведенной площади Объекта, расходы на которой расцениваются в пользу Цены Договора, проводятся по оценке и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отдельных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и площади площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проекции 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 и именными Объекта долевого строительства и не считать их нарушением требований о количестве Объекта долевого строительства.

О факте введения 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 является изменение 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 преддоговные соглашения и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

11.5. Настоящий Договор составлен в 2 (Два) 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 платежи и доплаты к Договору оформляются Сторонами в форме дополнительных соглашений, подписываемых 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 Грандэволюция») and Участник долевого строительства (ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФУ Недвижимости «Тинькофф Фонд Строителей Недвижимости»). It lists contact information, addresses, and bank details for both parties.

Table with 2 columns: Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета (akkr@tiff@abs-premium.ru) and Адрес электронной почты для обмена сообщениями (soo.grandevolution@gmail.com). It also lists the email and phone number for the participant.

Подпись Сторон:

от Застройщика: Представитель по Доверенности: М.П. ЛПТрейс А.М./
Участник долевого строительства: Представитель по Доверенности: М.П. Михальцов С.А./



Приложение № 1  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/SM/064  
от «09» декабря 2022 года

Приложение № 2  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/SM/064  
от «09» декабря 2022 года

Описание степени готовности Объекта долевого строительства  
на дату передачи Участнику

План Объекта долевого строительства



Этаж	Площадь, кв.м	Итого	Итого	Итого
1	52,00	52,00	52,00	52,00
2	52,00	104,00	104,00	104,00
3	52,00	156,00	156,00	156,00
4	52,00	208,00	208,00	208,00
5	52,00	260,00	260,00	260,00
6	52,00	312,00	312,00	312,00
7	52,00	364,00	364,00	364,00
8	52,00	416,00	416,00	416,00
9	52,00	468,00	468,00	468,00
10	52,00	520,00	520,00	520,00
11	52,00	572,00	572,00	572,00
12	52,00	624,00	624,00	624,00
13	52,00	676,00	676,00	676,00
14	52,00	728,00	728,00	728,00
15	52,00	780,00	780,00	780,00
16	52,00	832,00	832,00	832,00
17	52,00	884,00	884,00	884,00
18	52,00	936,00	936,00	936,00
19	52,00	988,00	988,00	988,00
20	52,00	1040,00	1040,00	1040,00
21	52,00	1092,00	1092,00	1092,00
22	52,00	1144,00	1144,00	1144,00
23	52,00	1196,00	1196,00	1196,00
24	52,00	1248,00	1248,00	1248,00
25	52,00	1300,00	1300,00	1300,00
26	52,00	1352,00	1352,00	1352,00
27	52,00	1404,00	1404,00	1404,00
28	52,00	1456,00	1456,00	1456,00
29	52,00	1508,00	1508,00	1508,00
30	52,00	1560,00	1560,00	1560,00
31	52,00	1612,00	1612,00	1612,00
32	52,00	1664,00	1664,00	1664,00
33	52,00	1716,00	1716,00	1716,00
34	52,00	1768,00	1768,00	1768,00
35	52,00	1820,00	1820,00	1820,00
36	52,00	1872,00	1872,00	1872,00
37	52,00	1924,00	1924,00	1924,00
38	52,00	1976,00	1976,00	1976,00
39	52,00	2028,00	2028,00	2028,00
40	52,00	2080,00	2080,00	2080,00
41	52,00	2132,00	2132,00	2132,00
42	52,00	2184,00	2184,00	2184,00
43	52,00	2236,00	2236,00	2236,00
44	52,00	2288,00	2288,00	2288,00
45	52,00	2340,00	2340,00	2340,00
46	52,00	2392,00	2392,00	2392,00
47	52,00	2444,00	2444,00	2444,00
48	52,00	2496,00	2496,00	2496,00
49	52,00	2548,00	2548,00	2548,00
50	52,00	2600,00	2600,00	2600,00
51	52,00	2652,00	2652,00	2652,00
52	52,00	2704,00	2704,00	2704,00
53	52,00	2756,00	2756,00	2756,00
54	52,00	2808,00	2808,00	2808,00
55	52,00	2860,00	2860,00	2860,00
56	52,00	2912,00	2912,00	2912,00
57	52,00	2964,00	2964,00	2964,00
58	52,00	3016,00	3016,00	3016,00
59	52,00	3068,00	3068,00	3068,00
60	52,00	3120,00	3120,00	3120,00
61	52,00	3172,00	3172,00	3172,00
62	52,00	3224,00	3224,00	3224,00
63	52,00	3276,00	3276,00	3276,00
64	52,00	3328,00	3328,00	3328,00
65	52,00	3380,00	3380,00	3380,00
66	52,00	3432,00	3432,00	3432,00
67	52,00	3484,00	3484,00	3484,00
68	52,00	3536,00	3536,00	3536,00
69	52,00	3588,00	3588,00	3588,00
70	52,00	3640,00	3640,00	3640,00
71	52,00	3692,00	3692,00	3692,00
72	52,00	3744,00	3744,00	3744,00
73	52,00	3796,00	3796,00	3796,00
74	52,00	3848,00	3848,00	3848,00
75	52,00	3900,00	3900,00	3900,00
76	52,00	3952,00	3952,00	3952,00
77	52,00	4004,00	4004,00	4004,00
78	52,00	4056,00	4056,00	4056,00
79	52,00	4108,00	4108,00	4108,00
80	52,00	4160,00	4160,00	4160,00
81	52,00	4212,00	4212,00	4212,00
82	52,00	4264,00	4264,00	4264,00
83	52,00	4316,00	4316,00	4316,00
84	52,00	4368,00	4368,00	4368,00
85	52,00	4420,00	4420,00	4420,00
86	52,00	4472,00	4472,00	4472,00
87	52,00	4524,00	4524,00	4524,00
88	52,00	4576,00	4576,00	4576,00
89	52,00	4628,00	4628,00	4628,00
90	52,00	4680,00	4680,00	4680,00
91	52,00	4732,00	4732,00	4732,00
92	52,00	4784,00	4784,00	4784,00
93	52,00	4836,00	4836,00	4836,00
94	52,00	4888,00	4888,00	4888,00
95	52,00	4940,00	4940,00	4940,00
96	52,00	4992,00	4992,00	4992,00
97	52,00	5044,00	5044,00	5044,00
98	52,00	5096,00	5096,00	5096,00
99	52,00	5148,00	5148,00	5148,00
100	52,00	5200,00	5200,00	5200,00



Полный Сторон:

Полный 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/SM/2/65

город Москва «09» декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированная застройщик Грандосовиест» (ООО «СЗ Грандосовиест»), место нахождения: 119270, г. Москва, восточный административный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, код: 77, ОГРН 1197746164294, ИНН 7704802077, 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 № 77/780-4/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» ДУ, закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «Тинькофф Фонд Строительский Недвижимости № 1» (место нахождения: 125122, г. Москва, Головинский проспект, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 1901/8), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 11977463801388, ИНН 7743304530, правила доверительного управления СПИО недвижимости «Тинькофф Фонд Строительский 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 Митусуровым Георгием Савловичем, являющемуся исполнителем обязанности нотариуса города Москвы нотариальной Палаты Александровича, зарегистрированной в реестре за № 77/720-4/77-2022-4-399, 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, являющееся на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:0065019:3, вид разрешенного использования: многоквартирная жилищная 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); Деянное управление (4.1); Объекты торговли (торговые павильоны, торгово-развлекательные центры (кошачья) (4.2); Магазины (4.1); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9), площадью: 83 912 кв. м, расположенной по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и прилегающее земельное 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 подтверждено следующими документами:

1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020487-2022 от «20» сентября 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

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

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

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общедоступно-жилого назначения, состоящий из жилых домов, 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, однокорпусное, 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 возводимых перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А

Сейсмостойкость – менее 5 баллов.

Этажность – 17 вышеземных 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, смежных со объектом, 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), местонахождение Объекта долевого строительства на этаже в строящемся Многофункциональном комплексе, 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») жилья, вспомогательных помещений, а также террас (с применением повышающего коэффициента) определяются по завершении строительства 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 общими, проведенными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющим кадастровые работы. Обмеры фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводятся до сдачи 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 изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными и изменениями Объекта долевого строительства и не считать их нарушением требований

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, допустимыми изменениями 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 перепланировкой/переустройством Объекта долевого строительства (в т. ч. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электр.проб, пробую проемов, 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 явиться лично или через доверенное лицо, полномочие которого должно быть подтверждено 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 надлежащее исполнение обязательств 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 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, а 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 61 265 876,00 (Шестыдесять 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 фактически переданной площади составляет 713 223,24 (Семьсот тринадцать 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 уплаты Цены Договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк» (Эскроу агент) по договору счета эскроу (далее – «Счет эскроу»), за исключением для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Участника (Делегента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) на следующих условиях:

Table with 2 columns: Code (4.2.1), Description (Эскроу агент), and Details (Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО «Сбербанк»), место).

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/HL2/65 от «09» декабря 2022 года

План Объекта долевого строительства

Architectural plan of the apartment unit with a table of room specifications and a floor plan diagram.

Подпись Сторон:
от Застройщика Представитель по Доверенности: М.П. /ПТрейс А.М./
Участник долевого строительства Представитель по Доверенности: М.П. /Михальков С.А./

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 «С3 Градостроительство») and Участник долевого строительства (ООО «Гинькофф Капитал» Д.У. ЗИФФ).

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: akte@pfovz.vlb-premislgi
Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ooo.gransouzinvest@gmail.com

Подпись Сторон:

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

Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/HL2/65 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), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартире):

- Окна. Установка окон/дверей со стеклопакетами (без подоконных досок и откосов);
- Двери. Установка входной двери (без откосов) и межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы по установленным размерам;
- Перегородки. Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда драгсборок;
- Полы. без отделки, гидроизоляция и выравнивающие покрытия, в бетонном исполнении;
- Потолки. бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- Отделочные. Установлены штукатурные конусы (без установки декоративных решёток);
- Водоснабжение. Завод 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 оконных приборов;
- Электрика/базисные. Установка временного внутриквартирного электромонтажа, поквартирная 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 штея без разводки по помещению.

Подпись Сторон:

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





Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/112/66 от «09» декабря 2022 года

Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/112/66 от «09» декабря 2022 года

План Объекта долевого строительства



Table with 5 columns: Этаж, Прочная стяжка, Высота потолка, Перегородки, Площадь. Lists specifications for various parts of the apartment.



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):

- Оси. Установка окон/выпуклой со стеклопакетами (без подоконных досок и откосов);
- Двери. Установка входной двери (без откосов) и межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются;
- Перегородки. Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда прайс-листа;
- 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 решеток; регуляторы не устанавливаются;
- Водоснабжение. Заход в квартиру триб 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 оконечных приборов;
- Электроснабжение. Установка временного внутриквартирного электроузелка, поквартирные электрические разводка не выполняется;
- Вентиляция и кондиционирование. Установка 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. /ИТрейс А.М./
Участник долевого строительства Представитель по Доверенности: М.П. /Михальков С.А./

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



Договор участия в долевом строительстве № LC/S/G/1012

город Москва «26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандэкоинвест» (ООО «СЗ Грандэкоинвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, интерг. муниципальный округ Хованский, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164234, ИНН 7704802677, КПП 770401001, вступившее в дальнейшем «Застройщиком», в лице Штрейб Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ю.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780/07-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости» (далее - «Фонд») зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 1197746380138, ИНН 7743304530, правами доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости» (в дальнейшем - Фонд) зарегистрированы 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 Хангагуровым Георгием Савиловичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бондаревой Ириной Александровны, зарегистрировано в реестре за № 77/720/07-2022-4-399, с другой стороны,

при совместном уполномочии именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключая 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 77/01/005019/3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.0); 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, торгово-развлекательные центры (комплексы) (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, 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: http://www.domofid.ru, а также на официальном сайте застройщика: https://grandecoinvestvel.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 выделяемыми 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.

1.4. 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 камни, блоки и др.)

Материал полов/нах перекрытий - Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности - А. Монолитные железобетонные.

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: 44,70 кв.м.

Количество комнат: 3

Терраса - 0,00 кв.м.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об элже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображенный в графической форме (схема, чертеж) расположены по отношению друг к другу частей многоквартирного объекта долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), расположенных Объекта долевого строительства на этаже и 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 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, осуществляющей кадастровые работы. Обмеры фактической приведенной площади Объекта, исходя из которых рассчитывается жилищная Цена Договора, проводятся до отделки и, соответственно, изменение площади Объекта и 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 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.





млн рублей двести семьдесят тысяч семьдесят два рубля 00 копеек) в течение 3 (Трих) 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 (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 упомянуемого банка, в котором открыт Счет эскроу, наступил страховой случай и в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 № 177-ФЗ «Об страховании вкладов (депозитов) лиц (физических) в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Многофункционального комплекса в эксплуатацию регистрационные 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 подпадает перерасчету и увеличено 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 деловое строительство 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) проводит 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 подпадает перерасчету и уменьшено 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 деловое строительство уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по настоящему Договору (в связи с уменьшением общей площади Объекта). Вновь соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты получения от Участника делового строительства платежного документа путем перечисления денежных средств на реквизиты, указанные 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 обнаружены 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 уведомлением 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 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 владельцев инвестиционных паев Фонда, а при наличии оснований, предусмотренных в 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 бумажках 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 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 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 деловое строительство 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 срок, предусмотренный действующим законодательством, обязан направить Участнику сообщение (уведомление) о завершении строительства (создания) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче. В уведомлении Застройщик также предоставляет Участнику 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 в его приеме в течение срока, указанного в уведомлении Застройщика.

5.7. Обязательство Застройщика по передаче Объекта в установленном настоящим Договором срок 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 уведомления 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 отражат 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, а именно: 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 от подписания Акта приема-передачи в связи с наличием Существенных Дефектов, то после их устранения процедура приема Объекта прекращается. 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 notwithstanding отсрочку 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 Проложении №1 к Договору) в пределах 3% (Пяти процентов) в большую или меньшую сторону;
- использование по внутренней отделке Объекта материалов и оборудования по выбору Застройщика без ухудшения качества отделки;
- неоднородности и естественности дефектов природных отделочных материалов по 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 и 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 обязанности 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 извещает и согласен с тем, что после оформления Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию в установленном градостроительном 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, требованным техническим регламентам, 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 износостойкости предусмотренных проектной документацией 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 подается 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 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 Застройщика 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, совершенные Застройщиком и/или другими лицами любых видов действий, связанных с изменением характеристик Земельного участка (в том числе с разделом, объединением, перераспределением, выделом) и вышеуказанных целей;

- на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, в том числе кредитным организациям Земельного участка, и строящегося (создаваемого) 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, соответствующего подлинному уведомлению лицом соответствующей Стороны, по электронной почте по следующим адресам:

- Адрес электронной почты Застройщика: ooo.grandouzinvest@gmail.com,

- Адрес электронной почты Участника: glushchir@protonmail.com.

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 Сторонами по индивидуальную адрес, но в иного адреса электронной почты, не указанного в п. 7.3.1. настоящего Договора, не считаются доставленными другой Стороне. Сообщения, направленные без приложения сканированной копии документа, содержащего Сообщение и подписанного уведомленным лицом Стороны, также не считаются доставленными другой Стороне.

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 уведомлением и описью вложения Почтой России, либо курьером (парочно). Указанные Сообщения должны быть исполнены в письменном виде, подписаны уведомленным представителем Стороны-отправителя, при этом уведомление будет считаться врученным.

7.4.1. при доставке курьером (парочно) Стороны-отправителя - в день приема уведомления Стороны-получателем у курьера с отметкой Стороны-получателя о получении;

7.4.2. при доставке ценными письмами с уведомлением о вручении и описью вложения - в день вручения почтового отправления любому лицу, признающему 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 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, 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 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 исполнившие свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившие свои обязательства, обязаны 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 трети от 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 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 несовершенное исполнение обязательств по Договору.

К указанным обстоятельствам не относятся нарушение обязательств со стороны контрагента должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

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 уведомленными 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 «С3 Грандоуэвест» and Участник долевого строительства: ООО «Гринкофф Капитал» Д.У. - ВИНФ недвижимость - Гринкофф Фонд Строительная Недвижимость По. Includes addresses, contact info, and bank details.

Подпись Сторон: от Застройщика (Штрейс А.М.) and от Участника долевого строительства (Дикальков С.А.) with official seals.

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, неустойки, процентов) в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору предоставляется в Общество с ограниченной ответственностью «Гринкофф Капитал», являющееся Обществом с ограниченной ответственностью «Гринкофф Капитал» за счет собственных средств, и не могут опираться на 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 заявляет добровольно и осознанно 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, под, сведения о семейной принадлежности, 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-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, 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 и мобильным приложениям, разработанным 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) с 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 организационно государственной 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 по поручению 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, сайт заселения и иных подобных ресурсов, в процессе использования которых Участник указывает свои персональные данные, согласие на обработку которых предоставил 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.

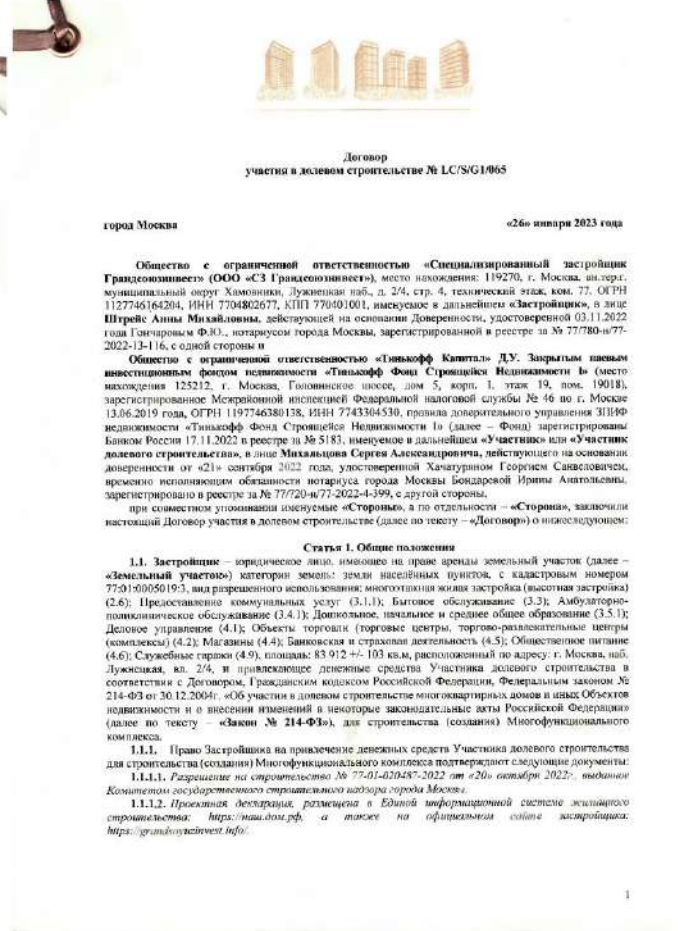
10.2. Указанные в настоящем пункте согласия являются в срок действия Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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 в обязательном порядке в соответствии с действующим претензионным порядком. 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.





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 доли в инвестиционных паях 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 32424,6 кв.м, возводимый Застройщиком и расположенный на Земельном участке по строительному адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.

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, сведения об этаже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображенный в графической форме (схема, чертеж) разработаны по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местонахождение Объекта долевого строительства на этаже и строениях Многофункционального комплекса, 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 – площадь (далее – «Фактическая привнесенная площадь») жилых, вспомогательных помещений), а также террас (с присвоенным поэтажным коэффициентом) 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 объемами, определенными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющим кадастровые работы. Обмеры фактической привнесенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводятся до оплаты и, соответственно, изменения 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 также изменения существенных изменений 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 по передаче 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 прав собственности на Объект долевого имущества, установленным законодательством Российской Федерации, при государственной регистрации права собственности владельцем инвестиционных паях Фонда на Объект в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости указывается общая сумма фактических площадей жилого и вспомогательного назначения, обозначаемая как «общая».

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 утвержденному плану земельного участка и проектной документацией.

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: Esctow\_Sberbank@zabotafideliy.com; номер телефона: 900 – для мобильных, 8 800 555 53 50 – для мобильных и городских, в шесть строк 4 настоящего Договора.

1.7. Общее имущество – помещения в Многофункциональном комплексе, не являющиеся частями квартир 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 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 государственной регистрации.

При этом под долей Участника (долей/долями инвестиционных паях) в Общем имуществе понимается доля в праве собственности на Общее имущество, которая будет пропорционально принадлежащим инвестиционным паям 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 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 оплатить Объект в порядке и в сроки, определенные Договором.

Передача Объекта Застройщиком Участнику осуществляется по Акту приема-передачи не позднее 03 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 состоянии готовности, определяемой Приложением №2 к Договору.

2.3. Стороны признают и соглашались, что не являются существенными изменения проектной документации Многофункционального комплекса и не являются существенным нарушением требований к качеству, противящимся 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 такового 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 владельца инвестиционных паях 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 владельца инвестиционных паях 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 подготовительных, 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 возможность у третьих лиц прав на Объект.

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

3.1.4. Обратиться за государственной регистрацией Договора и акта, осуществляющий государственной 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 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 владельца инвестиционных паях Фонда на Объект при условии заключения между Застройщиком и Участником соответствующего договора на оказание услуг.

3.2.4. Внести изменения в проектные документы плана в информационно о Застройщике, с односторонним внесением соответствующих изменений в проектно 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/интерьером Объекта долевого строительства (в т. ч. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрику, 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 привлекать Застройщика либо иных субъектов или 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 сохранение 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, связанных 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 (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 и акта, осуществляющий государственной 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 71 638 475,00 (Семьдесят один миллион шестсот тридцать восемь тысяч четыреста семьдесят пять рублей 00 копеек), НДС не облагается. Для целей возмещения 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 шестсот семьдесят девять рублей 08 копеек), НДС не облагается. Цена Договора включает и себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства за 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



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

4.2.1.	<b>Экспро-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:Easton_Sberbank@sberbank.ru">Easton_Sberbank@sberbank.ru</a> , номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и гопонских (далее по тексту – «Экспро-агент»)
	<b>Депонент:</b>	ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строек в Нежилых помещениях № 1»
	<b>Бенефициар:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандэкономист»
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: 40702810538000263222, открыт в подразделении ПАО Сбербанк
4.2.7.	<b>Бенефициар или Депонент признают (заверяют) offerту</b> Экспро-агенту заключить Договор Счета эскро на условиях Правил совершения операций по счету эскро физических лиц в ПАО Сбербанк, открытым для расчетов по договору 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.	<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 эскро;</li> <li>– прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом № 214-ФЗ;</li> <li>– полномочиями 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 эскро 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 поряже, 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 эскро, указанный в п. 4.2. Договора.

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

4.5. Если в отношении условного депонирования, в котором открыт Счет эскро, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 № 177-ФЗ «Об страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Многофункционального комплекса и государственной регистрации прав собственности в отношении Объекта, Застройщик и Участник обязаны заключить договор Счета эскро 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 в уведомлении. Оплата должна быть произведена Участником до подписания Акта приема-передачи.

4.6.2. В случае если Фактическая приведенная площадь Объекта отличается 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 уведомления о строительстве 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 непосредственное 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 паяв 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 владельца инвестиционных паяв Фонда, а при наличии оснований, предусмотренных 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 бумажном носителе затраты по оплате государственной пошлины за регистрацию 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 инструкции 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 прочих в его состав элементов, отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее – инструкции 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 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. 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 по отношению к обязательству Участника по уплате Цены Договора и (или) приемке Объекта в порядке, предусмотренном Договором, исполнение которого влечет за собой сохранение пролонга 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 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 во внутренней отделке Объекта (далее – «Неущественные Дефекты»). Также дефекты подлежат устранению в дефисной 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 Неущественных Дефектов, а также устранить Неущественные 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 Неущественных Дефектов) процедура приема Объекта может не повторяться, а факт устранения дефектов может быть отражен в соответствующей дефисной 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 неотвратимым отказом Участника от подписания Акта приема-передачи и приема Объекта является:

- указание на наличие Неущественных Дефектов (пункт 5.10. Договора);
- расхождение Проектной 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 указания качества отделочных работ;
- несоответствия и соответствия дефектов: природных отделочных материалов во внутренней отделке;
- внесение Застройщиком изменений в проектно-техническую документацию в установленном законодательством порядке.

В указанных случаях Участник не вправе отказаться от настоящего Договора, требовать возврата Цены Договора, отказаться от приема 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 неотвратимого отказа Участника Застройщик вправе составить и подписать в одностороннем порядке Акт приема-передачи, или иной документ о передаче Объекта Участнику. При этом все уклонение Участника от принятия Объекта понимается: не подписание в предусмотренный Договором срок Акта приема-передачи Объекта при отсутствии Существенных Дефектов. Сенька Участника на обстоятельство, перечисленные в пункте 5.13. Договора, не может считаться неотвратимым 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 Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче, либо если оператор почтовой связи письмом уведомил о сообщении 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 и 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 нарушении Участником сообщения (уведомления) о завершении (содержим) 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 к Участнику переходит риск случайной гибели или повреждения Объекта, а также возникают обязанности по внесению расходов на эксплуатацию Объекта и соответствующей доли в общем издержке (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, 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 непредвиденного их ремонта, прошедшего силами Участником или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных проектной документацией 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. 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 (согласия) уступки права требования по Договору Стороны несут в размере и порядке согласно действующему законодательству Российской Федерации.

Один оригинальный экземпляр договора (согласия) 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 (согласия) 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, совершенной Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с изменением характеристик Земельного участка (в том числе с разделом, объединением, перераспределением, выделом) и вышеуказанных целей;
- на передачу в залог (в том числе последующий) третьим лицам, в том числе кредитным организациям Земельного участка, и заложенных (закладываемых) на нем Многофункционального комплекса и (или) иных объектов недвижимости;

7.3. Стороны определили следующий порядок обмена Сообщениями между Застройщиком и/или другими лицами:

- 7.3.1. Сообщения направляются путем отправки сканованной копии документа, собственноручно подписанного уполномоченным лицом соответствующей Стороны, по электронной почте по следующему адресу:
  - Адрес электронной почты Застройщика: ooo.grainsinvest@gmail.com;
  - Адрес электронной почты Участника: g.mashirov@yandex.ru.

7.3.2. Сообщения, направленные по адресам электронной почты, указанным в п. 7.3.1. Договора, считаются полученными, независимо от даты их направления. Сообщения также считаются доставленными и в тех случаях, если они поступили лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, адресат не ознакомился с ним.

7.3.3. Сообщения, направленные Стороной по выделенному 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 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 заказных писем с уведомлением и описью вложений Почтой России, либо курьером (наркою). Указанные Сообщения должны быть вложены 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 в курьерской службе Стороны-получателя о получении;
7.4.2. При доставке почтовым отправлением Стороной-отправителя – 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 доставки работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо в день возврата почтой отправления в связи с истечением срока хранения.
Уведомление в настоящем пункте уведомления должны направляться Стороной по адресу, указанному 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 безусловным отказом Застройщика от исполнения Договора в порядке и по основаниям, предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

8.1.4. В связи с односторонним безусловным отказом Участника от исполнения Договора в порядке и по основаниям, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.
В случае досрочного расторжения Договора до начала сдачи в эксплуатацию Объекта долевого строительства путем их переключения эскроу-счета на счет Участника долевого строительства, открытый в ПАО Сбербанк, Договор эскроу должен содержать информацию о банковском счете депозита, 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 безусловному отказу.

8.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств по Договору в случае, если Участником не будут поданы индивидуальные условия договора эскроу счета эскроу и/или не будет открыт счет эскроу у Укрэу-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 исполнившие свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившие свои обязательства, обязаны уплатить другой Стороне предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени).

9.2. В случае просрочки платежа. Цена Договора или ее части Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени), предусмотренную п. 6 ст. 5 Закона №214-ФЗ, в размере одной трехсотой годового 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 арестный вид (оплачивает стоимость восстановительных работ), а также Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере двадцати процентов от неустойки Цели 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/или 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 предъявляются к Обществу с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал», являющемуся 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. 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 27.07.2016 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора, а именно: заключения, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, осуществления сдачи-приема Объекта долевого строительства (в том числе с использованием электронных средств и ресурсов), надлежащего управления и эксплуатации Многофункционального комплекса, а также для осуществления звонков-рассылки, звонков по телефону и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора, включая согласие на направление Участнику по указанному в Договоре электронному почту, посредством уведомлений через веб-браузер, посредством push-уведомлений в мобильном приложении, разработанных Застройщиком, на получение звонков-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), извещение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), трансграничную передачу, в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организациям, осуществляющей управление и эксплуатацию Многофункционального комплекса, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обеспечивающие, обеспечивающие, управление, 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 иным органам, управляющим организациям, осуществляющим управление Многофункциональным комплексом, организациям, производящим законсервирование, обслуживание Объекта, организациям, предоставляющим Участнику возможность использования ресурсов, обеспечивающих управление и управление процессом исполнения Договора, в частности, но не ограничиваясь, сайта застройки и иных подобных ресурсов, в процессе использования которых Участник указывает свои персональные данные, согласие на обработку которых представлено в соответствии с настоящим пунктом Договора, организациям, осуществляющим любые иные взаимодействия с Участником на основании соответствующего договора, заключенного 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 случае, 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 права 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 Грандэмоуинвест»**  
 Место нахождения: г. Москва.  
 Адрес: 119270, г. Москва, восточ. 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 №40702810538010263222, открыт в подразделении: ПАО Сбербанк

**Участник долевого строительства:**  
**ООО «Тинькофф Капитал» ДУ, ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строителей Недвижимости И»**  
 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  
 рс 40701810200000001964  
 в АО «Райффайзенбанк», г. Москва  
 к/с 30101810200000000700  
 БИК 044525700

**Адрес электронной почты:**  
 ganchiprov@tinkoff.ru  
 тел.: +7 (499) 704-06-13

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

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

Подпись Сторон:  
 от Застройщика Представитель по Доверенности: /Штрей А.М./  
 Участник долевого строительства Представитель по Доверенности: /Михальков С.А./

Приложение № 1  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/S/G1/065  
от «26» января 2023 года

**План Объекта долевого строительства**



Этаж	Площадь пола, кв.м	Площадь общей этажа, кв.м	Использование	Площадь, кв.м
10	110,00	110,00	Лифты	4,1
			Вход	4,0
			Лестничная	2,5
			Коридор	1,0
			Ванная комната	3,0
			Спальня	12,0
			Кухня	1,4
			Лоджия	2,4
			Лоджия	7,4
			Лоджия	1,7
			Лоджия	4,4
			Итого	52,9

Подпись Сторон:  
 от Застройщика Представитель по Доверенности: /Штрей А.М./  
 Участник долевого строительства: /Михальков С.А./

Приложение № 2  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/S/G1/065  
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 черновой и чистовой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартире):

- **Окна.** Установка окон/вitraжей с остеклением (без полоковых досок и откосов);
- **Двери.** Установка входной двери (без откосов) и межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются;
- **Перегородки.** Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряд транслюции;
- **Полы.** без стяжки, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- **Потолки.** бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- **Отделочные.** Установлены внутрипольные коллекторы без установки декоративных решёток; регуляторы не устанавливаются;
- **Водоснабжение.** Завод в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещению. Смонированные устройства не устанавливаются;
- **Канализация.** Монтаж систем канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконных приборов;
- **Электрообеспечение.** Установка временного вводно-распределительного устройства; локальная 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 шита без разводки по помещению.

Подпись Сторон:  
 от Застройщика Представитель по Доверенности: /Штрей А.М./  
 Участник долевого строительства Представитель по Доверенности: /Михальков С.А./

МОУ района Басманный  
 100-Л. После чего от 13.01.2023  
 Создан электронный образ документа  
 Ф.И.О. *Лобков В.А.* подпись *В*  
 Дата *13.01.2023*



Подпись Сторон:  
 от Застройщика Представитель по Доверенности: /Штрей А.М./  
 Участник долевого строительства Представитель по Доверенности: /Михальков С.А./





Договор участия в долевом строительстве № LC/СН/27

город Москва «26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандсуэвизнест» (ООО «СЗ Грандсуэвизнест»), место нахождения: 119270, г. Москва, инвент. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, код, 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 774801001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Штрейфе Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/786-н/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» ДУ, Закрытый паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строительной Недвижимости И» (место нахождения: 125211, г. Москва, Полковническое 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 7743394530, правила корпоративного управления 31.09.2022 года, ОГРН 1197746380138, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михайловна Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хажатуриним Георгием Савиловичем, именуемой именуемая нотариусом города Москвы Бондаревой Ириной Анастасьевной, зарегистрированной в реестре за № 77/720-н/77-2022-4-396, 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 населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:005019:3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.0); Предоставляет коммунальные услуги (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Автозаправочное-полиграфическое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Дежурное управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественные питания (4.6); Службные здания (4.9), площадь: 83 912 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 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://niz.npd.gov.ru/>, и также на официальном сайте застройщика: <https://grandswestvest.ru/>.

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, допустимая разница между фактической площадью Объекта и 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, установленный 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 завершенное строительство 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 (закруг-агент) – Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО «Сбербанк»), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (генеральная дирекция Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 года № 1491), место нахождения: г. Москва, адрес: 119997, г. Москва, ул. Вязовая, 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 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, 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, который будет неотделимо принадлежать владельцам инвестиционных паев Фонда, как собственникам Объекта долевого строительства, а Участник, обладающий долей в Общем имуществе, 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 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.

Принятие Объекта Застройщиком Участником 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 Застройщика 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 жилье 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., вольготной Застройщиком и расположенной на Земельном участке по строительному адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.

Многоквартирный дом – Корпус № С2, одноэтажное, 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 монокристаллических каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Материал несущих перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А.

Самостоятельность – имеет 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: 60,70 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 друг к другу каждой из помещений объектов долевого строительства жилого назначения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местоположение Объекта жилого строительства на этаже и строящегося Многофункционального комплекса, 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 показателем энергоэффективности) 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, предоставленными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющей кадастровые работы. Образцы Фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается Цена Договора, проводятся до ввода в эксплуатацию, изменения 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 изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения площади комнат Объекта. Стороны признали и соглашались 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.

2.2. Договор, указанный в Приложении №1 и Договору, подлежит передаче Застройщиком Участнику в стеновой летописи, определенной Приложением №2 к Договору.

2.3. Стороны признали и соглашались, что не являются существенным изменением 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 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, касающуюся, но не ограничиваясь:

- о наименовании, адресе нахождения и реалье 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, правомочность предпринятых, 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 признавать 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, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, 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 представления Участником всех необходимых для регистрации Договора документов.

3.1.5. Нессти расходы, связанные с регистрацией Договора, включая расходы на оплату осуществляющих 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 оговоренный 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 владельца инвестиционных павлов 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 владельца соответствующий изменений в проектную декларацию и опубликовать 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, установленные 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, пробить проемы, 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 привлекать Застройщика либо использовать им объекты интеллектуальной собственности.

3.3.4. После получения сообщений от Застройщика об окончании 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 сохранение 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 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 дома в Общем владении 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 своего 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 государственной кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе представить в указанный срок все необходимое (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, получаемых 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. Давыдова, 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» Д.У. ЗИФФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительной Недвижимости»
	Бенефициар:	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Гранддоминово»
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) месяца.
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 (Десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком документов, предусмотренных п. 4.2.5. Договора, на счет 4070281003800026322, открыт в подразделении ПАО Сбербанк
4.2.7.	Бенефициар и/или Депонент предлагает (адресует офферу) Эскроу-агенту заключить Договор Счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в ПАО Сбербанк, открытым для расчетов по доворам 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. Внесение денежных средств Участником в счет уплаты Цены Договора на Счет эскроу осуществляется за счет собственных 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 полном объеме пунктами 4.2., 4.3. Договора в порядке, в том числе оплаты 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 упомянуемого 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, прекращает 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, экспликации) 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 уведомляет. 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, экспликации) Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по настоящему Договору (в связи с уменьшением общей площади Объекта). Визит 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 условием Участника от приема Объекта.

Застройщик вправе, но не обязан, передать Участнику Объект по исполнению 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 павлов 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 владельца инвестиционных павлов Фонда, а при наличии оснований, предусмотренных в п. 4.8. Договора – о самовольной передаче в орган регистрации прав здания или возмещения 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 членские взносы 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 регистрацию настоящего Договора электронной регистрацией.

**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 акта, 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 условиях, 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 и порядке. В уведомлении Застройщик также предупреждает Участника о необходимости принятия Объекта и о последних бедствиях 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 с его приемом 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) приемке 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 возмещения Участника, Застройщик вправе наложить 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 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



устранении 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 на назначенном, в частности, дефекты внутренней отделки Объекта (далее - «Несущественные Дефекты»). Такие дефекты подлежат устранению в разумный срок или их устранению (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 взыскать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Существенных Дефектов, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.

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 невозможностью от подписания Акта приема-передачи приема Объекта является:

- а) указание на наличие Несущественных Дефектов (пункт 5.10. Договора);
- б) порывание Фактической привлекенной площади Объекта (указанной в Протоколе №1 в передаче) относительно Проектной привлекенной площади (указанной в Протоколе №1 в передаче) в пределах 5% (Пять процентов) в большую или меньшую сторону;
- в) использование по внутренней отделке Объекта материалов и оборудования по выбору Застройщика без указания качества отделки;
- г) неоднородности и самостоятельности дефектов природных отделочных материалов во внутренней отделке;
- д) внесение Застройщиком изменений в проектную документацию и установленном законодательством порядке.

В указанных случаях Участник не вправе: отказаться от настоящего Договора; требовать возврата Цены Договора; отказаться от приема Объекта; требовать от Застройщика соразмерных действий по исполнению 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 Участника от подписания Акта приема-передачи, или иной документ о передаче Объекта и подписании в одностороннем порядке Акта 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. Смысла Участника на отговорок, перечисленные в пункте 5.13. Договора, не может считаться мотивированным отказом от подписания Акта приема-передачи Объекта.

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 возвратил 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 описом вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под подпись.

5.15. При уклонении или отказе Участника от приема Объекта досрочно, Застройщик вправе и 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 возвратил 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 описом вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под подпись.

5.16. С момента подписания Акта приема-передачи в Участнику переходит риск случайной гибели или повреждения Объекта, а также возникает обязанность по несению расходов на эксплуатацию Объекта и соответствующей доли в общем имуществе (заключая 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 градостроительными 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 нечислится со дня передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи.

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 исполнением обязательств 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 проекту, 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, в случае, если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных проектной документацией и/или 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 №18-ФЗ. Расходы по государственной регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору Стороны несут в размере и порядке, аналогичном 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 30 (тридцати) 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 обращение земельных участков из Земельного участка (в том числе раздела, объединения, перераспределения, выдела), на котором по Договору осуществляется строительство Многофункционального комплекса. Участник согласен:

- на образование земельных участков (в том числе раздела, объединения, перераспределения, выдела) из Земельного участка, в связи с образованием из него земельного участка непосредственно или Многофункциональному комплексу и привлекенной 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 другими лицами любых видов 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: ooo.dvinozinvest@gmail.com.
- Адрес электронной почты Участника: g.michirov@niko.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 вложенному 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 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 заказных писем 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-отправителя - в день приема уведомления Стороной-получителем; у курьера с отметкой Стороной-получителя о получении;
- 7.4.2. при доставке почтой с уведомлением - в день уведомления вручением и описью вложения - в день вручения почтового отправления любому лицу, принявшему указанное отправление по указанному в Договоре адресу, либо в день уведомления работником почтовой службы

отказа от приема такого отправления адресатом, либо в день уведомления 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 должно 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 безусловным отказом Застройщика от исполнения Договора в порядке и по основаниям, предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

8.1.4. В связи с односторонним безусловным 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 эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления Застройщиком 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 и срок, предусмотренный Договором 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 Застройщика. 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 своим обязательству или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации неустойку (штрафы, пени).

9.2. В случае просрочки оплаты Цены Договора или ее части Участник уведомляет Застройщика неустойку (пени), предусмотренную п. 9 ст. 9 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 привлечению Объекта долевого строительства в проектный вид (полностью 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. Исполнение обязательств непреодолимой силой, т.е. чрезвычайных и непреодолимых 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 исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств.

9.7. Материальные санкции (требование об уплате или возмещении (выплате) убытков, штрафов, пени, неустойки, процентов) в случае неисполнения или неисполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору предельно ограничена в Обществе с ограниченной ответственностью «Никкофф

Капитал, 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 (предоставляемые Участником Застройщику в рамках конфиденциальности. По окончании Договора Участник дает добровольное и осознанное согласие Застройщику, управляющей организации, осуществляющей управление Многофункциональному комплексу, 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» и целях исполнения настоящего Договора, а именно, заключения, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, осуществления сдачи-приема Объекта долевого строительства (в том числе с использованием электронных средств и ресурсов), надлежащего управления и эксплуатации Многофункционального комплекса, а также для осуществления зип-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 указанной через веб-браузер, посредством пула-уведомлений в мобильном приложении, разработанном Застройщиком, на получение зип-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), трансферцию, передачу), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Многофункционального комплекса, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обслуживающие, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Участник согласен с возможной передачей указанных персональных данных (в том числе поручением Застройщиком обработки персональных данных) третьим лицам (банкам, страховым организациям, нотариусам, регистрационным, контролирующим и надзорным органам, управляющей организации, осуществляющим управление Многофункциональным комплексом, организациям производящим заселение/расселение, обслуживание Объекта, организациям, предоставляющим Участнику возможность использования ресурсов, обеспечивающих упорядоченный и управление 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 предоставил) в соответствии с настоящим пунктом Договора, организацией, осуществляющим любое иное взаимодействие с Участником на основании существующих договоров, заключенных с Застройщиком и т.д.), действующими 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 (Два) 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 Грандеозинвест»

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. ЗПИФ

Исполнитель «Тинькофф Фонд Строящего Недвижимости»
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 «Райффайзенбанк», г. Москва
к/с 3010181020000000700
БИК 044523700

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета:
akreditiv@abs-premium.ru
Адрес электронной почты для обмена сообщениями:
oem.grandezinvest@gmail.com.

Адрес электронной почты:
t.mehirov@tin.koff.ru
тел.: +7 (499) 704-06-13

Подпись Сторон

от Застройщика
Представитель по Доверенности:

Штрей А.М./

Участник долевого строительства
Представитель по Доверенности:

Михайлов С.А./



Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ LC/8/HL2/27
от «26» января 2023 года

План Объекта долевого строительства



Table with 5 columns: Room, Area, Area, Area, Area. Rows include Living room, Kitchen, Hallway, Bedroom, Bathroom, and Balcony.

Механические планы



Подпись Сторон

от Застройщика
Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства
Представитель по Доверенности:



Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ LC/8/HL2/27
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):

- Оси. Установка окон/дверей со стеклами/зеркалами (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 трансиров;
- Полы. Без отделки, гидроизоляция и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- Потолки. Бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- Отопление. Установлены внутрипольные коллекторы без установки декоративных решеток; регуляторы не устанавливаются;
- Водоснабжение. Завод в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещению. Оконечные устройства не устанавливаются;
- Канализация. Монтаж стеновой системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки омовенных приборов;
- Электроснабжение. Установка временного внутриквартирного электрощита, квартирная 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

от Застройщика
Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства
Представитель по Доверенности:







Договор участия в долевом строительстве № LC/S/ML/020

город Москва

«26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Градостроительство» (ООО «СЗ Градостроительство»), место нахождения: 119270, г. Москва, в/терг. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, том 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Штрыге Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 777780-н/77-2022-13-116, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Гильяфф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Гильяфф Фонд Строительств Недвижимости И» (место нахождения: 125212, г. Москва, Голенищевское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, ином. 19018), зарегистрированное Междолевой инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 1197746380138, ИНН 7743304530, приняла доверительного управления ИИФФ недвижимости «Гильяфф 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 Мисхальцова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хачатуряном Георгием Савиловичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Большой Ириной Анапалович, зарегистрировано в реестре за № 777720-н/77-2022-4-389, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») (нижеизложенное:

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель земля населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:0050193, 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); Деятельность управления (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); Иные объекты: 83 912 кв. м, расположенной по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, д. 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 «26» января 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

1.1.1.2. Проектная декларация, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства. <http://nso.sberbank.ru>, и также на официальном сайте застройщика: <http://realty.absolute.ru>.

1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, передающее денежные средства Застройщику для строительства (создания)

и мезушную 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 Едином государственном реестре 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, осуществление государственного Многофункционального комплекса градостроительному плану земельного участка и проектной документацией.

1.6. Уполномоченный банк (эскроу-агент) – Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), являющийся кредитной организацией для законодательства 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@sbznetbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sbznetbank.ru), номер телефона: 900 – для мобильных, 8 800 555 55 50 – для мобильных и городских, в часах работы 4 настоящего Договора.

1.7. Общие имущество – помещения в Многофункциональном комплексе, не являющиеся частями квартир и/или жилых 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 обслуживание более одного помещения в Многофункциональном комплексе: оборудование (техническое ПО/аппарат), крыши, ограждение 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 (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. Соплищения – заявления, обращения, уведомления, иные документы, направленные 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 своим силами (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 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.

Перевод 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.

Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности владельцами инвестиционных паев Фонда на данное помещение в этом Многофункциональном комплексе.

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общественного-жилого назначения, состоящий из жилых зданий, офисных зданий, подземной автостоянки и объектов инфраструктуры, с подземной автостоянкой и объектами инфраструктуры, общей площадью 32424,6 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 стрессо-привлекательными 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 мелкоштучных каменных материалов (кирпич), керамические кирпич, 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: E1/020. Общая площадь: 82,49 кв.м. Жилая площадь: 36,50 кв.м.

Количество комнат: 2. Терраса – 0,00 кв.м.

Планы комп.т, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) взаимное расположение друг к другу частей взаимнососеднего объекта 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 планового 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, предоставленными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющим кадастровые работы. Объемы фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводятся до окончания, соответственно, изменения 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 планирует 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 и большую или

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 (уведомления) с Участником долового строительства изменения в Многофункциональном комплексе и (или) изменения в Объекте долового 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 никаких 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 наличии/отсутствии имущественных прав на Объект долового строительства в соответствии с Договором;
- о моменте возникновения права собственности владельца инвестиционных паев Фонда на Объект долового 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 владельца инвестиционных паев Фонда на Объект подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Законом № 218-ФЗ.

2.8. Все положения настоящего Договора Участнику разъяснены и поняты им 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, строительного-монтажных и иных работ, необходимых для строительства Многофункционального комплекса и обеспечения Многофункционального комплекса инженерными, транспортными сетями, объектами инфраструктуры, объектами благоустройства и озеленения, заключением 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, техническим регламентам, проектной документации, градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

3.1.4. 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 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. **Участник 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 долового строительства досрочно.

3.2.3. Оказать Участнику содействие в осуществлении государственной регистрации права собственности владельцев инвестиционных паев Фонда на Объект при уклонении Застройщиком от участия в государственной регистрации права собственности на Объект на основании заключения между Застройщиком и Застройщиком соответствующего Договора на оказание услуг.

3.2.4. Вносить изменения в проектную документацию или в информацию о Застройщике, с односторонним уведомлением 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 перепланировкой/перестройкой Объекта долового строительства (в т. ч. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрия, 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 принадлежащих Застройщику либо исполнителем, или объектом интеллектуальной собственности.

3.3.4. После получения сообщения от Застройщика о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта в 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 обязательство по оплате всех платежей по обслуживанию 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 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 (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 фактического 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 предоставить в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы.

3.3.10. Участник долового 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 расчетов 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 следующих условиях:

Эскроу-агент:	Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (составляющее наименование ПАО «Сбербанк», место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Esrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 800 – 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 Фонда Строительная Недвижимость»
Бенефициар:	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандсозидность»
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 установления депонируемых 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:	Депонируемая 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 или Депонент предлагает (предусутствует 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. Основания прекращения условного депонирования денежных средств:	– истечение срока условного депонирования; – перечисление депонируемой суммы в полном объеме и 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

млн 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 платежи, 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. Променты на сумму денежных средств, находящихся на Счете эскроу, не начисляются.

4.5. Если в отношении указанного Банка, в котором открыт Счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 22.12.2005 № 171-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 указанной в Объекте, 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 таковой 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 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). Взаит 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 по 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 является инвестиционным введением 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 планов Фонда, а при наличии оснований, предусмотренных в п. 4.8. Договора, - о государственной регистрации в органе 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 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 отделочных материалов по эксплуатации Объекта долевого строительства) (п.1.1. п.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 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. 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 приступит к его принятию в течение срока, указанного в уведомлении Застройщика.

5.7. Обязательство Застройщика по передаче Объекта и установление настоящим Договором срока 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 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 устранять Существенные Дефекты самостоятельно.

5.10. Участник долевого строительства не вправе отказываться 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 отказываться 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:

- 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 несоблюдением сроков Участником от подписания Акта приема-передачи и приема Объекта является:

- а) уклонение на наличие Несущественных Дефектов (пункт 5.10. Договора);
- б) расхождение фактической приемной 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 учета их 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 немотивированного отказа Участника Застройщик вправе составить и подписать в одностороннем порядке Акт приема-передачи, или иной документ о передаче Объекта Участнику. При этом подписанием Участником от приема Объекта возмещается 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 односторонний акт подписан участником, либо участником, уполномоченным от 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 оператором почтовой связи писмо уведомления с сообщением об оплате Участником 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 возникают обязанности 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 несет и согласен с тем, что после оформления Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию в установленном градостроительным 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 случайной повреждения Объекта до его передачи Участнику по Акту приема-передачи несет Застройщик.

6.4. Участник вправе предъявлять 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 и 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 привлеченной им третьей стороной, а также, если недостаток (дефект) Объекта возник вследствие нарушения предусмотренной Уставом 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 кадастровую учет и государственную регистрацию прав, в порядке, предусмотренном Законом №218-ФЗ, Расписки 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 несодержание неоплаченного 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, и нести образованные 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 (или сформированной 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) и выделением земельного участка;
- на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицом, 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.grandsouthern@gmail.com.
- Адрес электронной почты Участника: g.michipov@tinkoff.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 тек. 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 сообщения 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 описанием вложений Почтой России, либо курьером (нотариус). Указанные Сообщения должны быть направлены в письменном виде, подписаны уполномоченным представителем Стороны-отправителя, при этом уведомление будет считаться полученным:



7.4.1. при доставке курьером (парочно) Стороны-отправителя – в день приема уведомления Стороны-получателя у курьера с отметкой Стороны-получателя о получении;

7.4.2. при доставке ценными письмами с уведомлением о вручении и описью вложения – в день вручения почтового отправления любому лицу, пришедшему указанное отправление по адресу в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы приема отправки 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 адресу, указанному 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, обязан уплатить другой Стороне предусмотренного Договора и действующим законодательством Российской Федерации неустойку (штраф, пеня).

9.2. В случае просрочки оплаты Цены Договора или ее части Участник уплачивает Застройщику неустойку (пеня), 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 (пеня) 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, чрезвычайных и иных событий иного рода, акты государственных и местных органов власти, непосредственно влияющих на исполнение Договора, освобождает Сторону 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 (выплате) убытков, штрафов, пеня, неустойки, процентов) в случае ненадлежащего исполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору предъявляются к Обществу с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал», являющемуся 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. Подписанием Договора Участник дает добровольное и осознанное согласие Застройщику, уполномоченной организации, осуществляющей управление Многофункциональным комплексом, на обработку и использование своих персональных данных (финансы, 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 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора, а именно, заключения, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, осуществления сдачи-приема Объекта долевого строительства (в том числе с использованием электронных средств и ресурсов), надлежащего управления 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 по указанному в Договоре электронной почте, посредством уведомлений через веб-браузер, посредством push-уведомлений в мобильном приложении, разработанном Застройщиком, на получение sms-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонков по телефону от Застройщика. Обработка 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 организациям, осуществляющей управление и эксплуатацию Многофункционального комплекса, организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Многофункционального комплекса, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обеспечивающие, блокирующие, 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, уполномоченным организациям, осуществляющим управление Многофункциональным комплексом, организациям, предоставляющим Участнику возможность использования ресурсов, обеспечивающих управление и упрощение процесса исполнения Договора, в частности, но не ограничиваясь, сайта жилищных 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.), действующими на основе соответствующих договоров, заключенных в рамках настоящего Договора, договора управления Многофункциональным комплексом, передачей, последующей эксплуатацией и обслуживанием Объекта долевого строительства.

10.2. Указанные в настоящем пункте согласия даны 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 в обязательном порядке досудебным претензионным порядком. Срок рассмотрения претензий – в течение 1 (один) 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 (два) 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, подписываемых 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**

**Застройщик:**  
**ООО «С1 Грандэкоинвест»**  
 Место нахождения: г. Москва, адрес: 119270, г. Москва, ин.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 7704802677, ОГРН 1127746164204,  
 КПП 770401001, ОКДЛО 09109810  
 Расчетный счет 546892810538010263222, открыт в подразделении: ПАО Сбербанк

**Участник долевого строительства:**  
**ООО «Тинькофф Капитал» ДУ, ЗПИФ Недвижимости «Тинькофф Фонд Строительства 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 3197746380138  
 КПП 774301001  
 р/с: 07018102100000001064  
 в АО «Райффайзенбанк», г. Москва  
 и/с: 30101810210000000700  
 БИК: 044525700

**Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета:**  
 akkreditiv@aba-premium.ru

**Адрес электронной почты для обмена сообщениями:**  
 ooo.grandinvest@gmail.com.

**Адрес электронной почты:**  
 t.mishirov@tinkoff.ru  
 тел.: +7 (499) 704-06-13

Подпись Сторон:

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

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

Приложение № 1  
 к Договору участия в долевом строительстве  
 № LC/S/MI/020  
 от «26» января 2023 года

**План Объекта долевого строительства**

Этаж	Участки (номер)	Наименование помещений	Площадь помещений, кв. м
1	10101	101	10,4
		102	10,4
		103	10,4
		104	10,4
		105	10,4
		106	10,4
		107	10,4
		108	10,4
		109	10,4
		110	10,4

Подпись Сторон:

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

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



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):

- 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, межэтажные, кухонные и перегородки в санузлах возведены, выровнены, готовы под чистовую отделку;
- Полы. Полы готовы в усадке финишного напольного покрытия. Выполнен выравнивающий слой, гидроизоляция мокрых помещений;
- Потолки. Потолок выполнен из ГКЛ, выровнен, подготовлен под покраску;
- Отопление. Установлены радиаторные коллекторы без установки декоративных решеток;
- Водоснабжение. выполнена разводка горячего и холодного водоснабжения без установки оконных устройств;
- Канализация. Монтаж стоков системы канализации в соответствии с проектом с горизонтальной разводкой, без установки оконных приборов и инсталляций;
- Электроснабжение. Установка внутриквартирного электромонтажа, выполнена разводка электроразет, система готова к установке оконных устройств;
- Вентиляция и кондиционирование. Выполнение системы приточной и вытяжной вентиляции и кондиционирован до ввода в квартиру в общем объеме проекта. В пределах квартиры в запотолочном пространстве предусматривается разводка воздуховодов и трубопроводов кондиционирования и отвода конденсата, размещение внутренних блоков кондиционирования. Устройства 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.

Подписи Сторон:

от Застройщика Представитель по Доверенности:

Штрейк А.М./ М.П.

Участник долевого строительства Представитель по Доверенности:

Митяев С.А./ М.П.



Договор участия в долевом строительстве № LC/S/ML/023

город Москва

«26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Гранд-Инвест» (ООО «СЗ Гранд-Инвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, инт...

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал ДУ, Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строитель Недвижимости И» (место нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19/18)...

при совместном упоминании именуемых «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: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.8). Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Выгосное обслуживание (3.2); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дополнительное, вечернее 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); Службные гаражи (4.9), площадь: 83 912 +/- 103 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и прилегающее земельное 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 № 77-01-020497-2022 от «20» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

1.1.1.2. Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: https://naio.com/inf, а также на официальном сайте застройщика: https://grandinvest.ru/inf.

1.2. Участник долевого строительства или Участник - лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, передислоцированное денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности наделами инвестиционных паев Фонда на жилые помещения 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, входящие 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, термочапан, блоки и др.)

Материал остовных 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 плани Объекта долевого строительства, отображенный в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей выполняемых 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 привязка к площади»).

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. Обмере 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 также внесенных существенных изменений 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 владельцев инвестиционных паев Фонда на Объект в Едином государственном реестре недвижимости указывается общая сумма фактических площадей жилого и вспомогательного 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, соответствием построенного Многофункционального комплекса проектно-сметному плану земельного участка и проектной документации.

**1.6. Унифицированный 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. Павлова, д. 19; адрес электронной почты: Esqrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 800 555 55 50 – для мобильных и городских, а также статьи 4 настоящего Договора.

**1.7. Общие имущественно-помещенные 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, ограждающие несущие и ненесущие конструкции жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, входящее в Многофункциональный комплекс 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 доля Участника (владельца инвестиционных паев) в Общем имуществе понимается лишь в праве собственности на Общее имущество, которое 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 Сторонами Договора в адрес другой Стороны, в период с момента заключения настоящего Договора до момента выполнения 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 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 на основании «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.

**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.** Вносить изменения в проектную документацию и/или в информацию о Застройщике, 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. владение межквартирных перегородок, разрывов всех инженерных коммуникаций, электрики, пробную проемку, вив, бороза в стенах и перегородки и т.д.).

**3.3.3.** Не вносить документацию и/или использовать коммерческое обозначение 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 вступить 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 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 (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, в 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 56 870 850,00 (Пятьдесят шесть миллионов восемьсот семьдесят тысяч восемьсот пятьдесят рублей 00 копеек), НДС не облагается. Для целей взаиморасчета между Сторонами в период, установленный пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра фактической приведенной площади составляет 690 180,22 (Шестисот 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 следующих условиях:

**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 (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:

- наименования, адреса нахождения и режимы работы Застройщика;
- полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;
- правовых оснований, сроков и условий строительства Многофункционального комплекса;
- возникающих 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 владельца инвестиционных паев Фонда на Объект подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Законом № 218-ФЗ.

**2.8.** Все положения настоящего Договора Участнику разъяснены и повты 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, строительных-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, характеристика 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 государственную 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 укючении 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.

<b>Эскроу-агент:</b>	Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО «Сбербанк»), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Павлова, д. 19; адрес электронной почты: Esqrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских (далее по тексту - «Эскроу-агент»)
<b>4.2.1. Депонент:</b>	ООО «Тянькофф Капитал» Д.У. ЗИИФ недвижимости «Тянькофф Фонд Строительной Недвижимости Is»
<b>Бенефициар:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Группекоминвест»
<b>4.2.2. Депонируемая сумма:</b>	56 870 850,00 (Пятьдесят шесть миллионов восемьсот семьдесят тысяч восемьсот пятьдесят рублей 00 копеек)
<b>Срок перечисления депонированной суммы:</b>	в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора.
<b>4.2.3. Срок условного депонирования денежных средств:</b>	дата ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию, указанная в проектной декларации, увеличенная на 6 (шесть) месяцев.
<b>4.2.4. Основание перечисления депонированной суммы:</b>	Разрешение на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса.
<b>4.2.5. Срок перечисления депонируемой суммы:</b>	Депонированная сумма перечисляется не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком документов, предусмотренных п. 4.2.5. Договора, на счет: 40702810538000263222, открытый в подразделении ПАО Сбербанк
<b>4.2.7.</b>	Бенефициар и/или Депонент представляют (предусутствуют) 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).
<b>4.2.8. Основание 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>- 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 56 870 850,00 (Пятьдесят шесть миллионов восемьсот семьдесят тысяч восемьсот пятьдесят 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 (услугу банка), Участник несет самостоятельно.

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

4.4. Променты на сумму внесших средств, находящихся на Счете эсэроу, не начисляются.

4.5. Если в отношении упомянутого банка, в котором открыт Счет эсэроу, 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 на Объект, Застраховщик и Участник обязаны заключить договор Счета эсэроу 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 увеличивается 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) Застраховщик направляет Участнику деловое строительство 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 Застраховщика (если больший срок не предусмотрен в уведомлении Застраховщика) производит оплату соответствующей суммы по реквизитам, указанным Застраховщиком 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, экспликация) Застраховщик направляет Участнику деловое строительство уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по настоящему Договору (в связи с уменьшением общей площади Объекта). Возврат соответствующей суммы осуществляется Застраховщиком в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты получения от Участника делового 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 Застраховщика. Если по окончании строительства (создания) Многофункционального комплекса у Застраховщика образуется экономия, данная экономия является вознаграждением Застраховщика.

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.

Застраховщик 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 Застраховщиком. Участник уведомляет, что Объект будет находиться в залоге у Застраховщика до момента исполнения Участником обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме.

В целях исполнения настоящего пункта Договора, Застраховщик 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, Застраховщик имеет право на получение безвозмездно в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности владельца инвестиционных паев Фонда, а при наличии оснований, предусмотренных в 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 Застраховщик и Участник в размере, установленном законодательством Российской Федерации. В случае электронной регистрации Договора и дополнительных соглашений расходы по оплате государственной пошлины несут Застраховщик.

4.11. Цена Договора не включает в себя государственную пошлину, за исключением случаев электронной регистрации.

**Статья 5. Передача Объекта Участнику**

5.1. Застраховщик 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 Застраховщик передает Участнику деловое строительство инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о параметрах 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, п.1, ст.7 Закона №214-ФЗ).

5.2. Обязательный срок начала передачи Объекта Застраховщик может указать в сообщении по передаче указанного в настоящем Договоре Объекта, являемое:

- оформлением Акта приема-передачи (в том числе одностороннего Акта приема-передачи), и/или
- иными обстоятельствами, предусмотренными 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, Застраховщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении условий Договора.

5.4. Застраховщик в срок, предусмотренный действующим законодательством, обязан направить Участнику сообщение (уведомление) о завершении строительства (создания) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче. В уведомлении Застраховщик также предусматривает Участника о необходимости принятия Объекта и о назначении даты подписания Акта приема-передачи (уведомления) о готовности Объекта к передаче, направляемое в соответствии с настоящим пунктом Договора.

5.6. Участник, получивший сообщение Застраховщика о готовности Объекта к передаче, обязан присутствовать в его приеме в течение срока, указанного в уведомлении Застраховщика.

5.7. Обязательство Застраховщика 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 пролонгирование срока передачи, установленного пунктом 2.1. настоящего Договора.

5.8. Вне зависимости от наличия волеизъявления Участника, Застраховщик вправе исполнить свои обязательства по передаче Объекта досрочно, в любой день по своему усмотрению, при условии полной оплаты Участником Цены Договора и получения Застраховщиком 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 в компенсации расходов на устранение Существенных Дефектов, а также устранить Существенные Дефекты самостоятельно.

5.10. Участник долевого строительства не вправе отказываться 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), под условие 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 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:

- 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 вменительным отказом Участника от подписания Акта приема-передачи и приема Объекта является:

- указание на наличие Несущественных Дефектов (пункт 5.10 Договора);
- расхождение Фактической приведенной площади Объекта (указанной в Приложении №1 к Договору) в пределах 3% (Трех процентов) в большую или меньшую сторону;
- использование во внутренней отделке Объекта материалов и оборудования по выбору Застраховщика без указания качества отделки;
- неисполнения и устранения дефектов природных отделочных материалов во внутренней отделке;
- внесение Застраховщиком 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 Застраховщика 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 вменительного отказа Участника Застраховщик вправе оставить 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 подавшие 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 Застраховщик обладает сведениями о получении Участником сообщения (уведомления) о завершении (создании) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче, либо если операторы почтовой связи письменно 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 Застраховщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, установленном действующим законодательством РФ и Договором, датой передачи Объекта Участнику является дата составления Застраховщиком такого одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, составленный

Застраховщиком, 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, Застраховщик вправе в срок, предусмотренный действующим законодательством, составить односторонний акт.

Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта составляется в том случае, если Застраховщик обладает сведениями о получении Участником сообщения (уведомления) о завершении (создании) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче, либо если операторы почтовой связи письменно 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 Застраховщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, установленном действующим законодательством РФ и Договором, датой передачи Объекта Участнику является дата составления Застраховщиком такого одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, составленный Застраховщиком, 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 и 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 ивладелец и составляет тех, что после оформления Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию в установленном градостроительным законодательством порядке, и до момента выбора управляющей организацией в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, Многофункциональный комплекс будет эксплуатироваться выбранной Застраховщиком организацией, с которой Участник обязуется подписать соответствующий договор при подписании Акта приема-передачи, либо в иной срок, указанный в уведомлении Застраховщика.

**Статья 6. Качество Объекта. Гарантии качества**

6.1. Качество Объекта, который будет передан Застраховщиком 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 Застраховщик.

6.4. Участник вправе предъявить Застраховщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если недостатки (дефекты) Объекта обнаружены в течение гарантийного срока.

6.5. Застраховщик 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 являются следствием нарушения предусмотренных проектной документацией и 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 прав требования по Договору только при условии получения письменного согласия Застраховщика на совершение Участником долевого 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.

Одну оригинальную копию договора (соглашения) уступки права требования должны быть переданы 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 территории, необходимой для его использования, а также земельных участков (в том числе раздел, объединение, перераспределение, выдел) и выделенных частей;
- 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, собственноручно подписанного уполномоченным лицом соответствующей Стороны, по электронной почте по следующим адресам:

- Адрес электронной почты Застройщика: ooo.grassouinvest@gmail.com.
- Адрес электронной почты Участника: g.mishpov@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 надписанному 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 оспаривание на сайт;
- 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 с уведомлением и описью вложенной Почтой России, либо курьером (парочкой). 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 (парочкой) Стороны-отправителя - в день приема уведомления Стороной-получателем в кассу с отметкой Стороны-получателя о получении;
- 7.4.2. при доставке почтовым письмом с уведомлением о вручении и описью вложения - в день вручения почтовым отделением любому лицу, принявшему указанное уведомление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы

отказа от проекта такого уведомления 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.

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 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 том случае обязательства по Договору прекращаются со дня направления Застройщиком Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения обязательств по Договору в порядке, предусмотренном статьями 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 исполнявшая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени).

9.2. В случае просрочки оплаты Денег Договора или ее части Участник уплачивает Застройщику неустойку (пеню), 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 (пеню) в размере, установленном Законом №214-ФЗ.

9.4. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 3.3.2 Договора полевой несут 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 обязательства возмездной работы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных бедствий, землетрясений, 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 исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств.

9.7. Материальные санкции (требования об уплате или возмещении (взыскании) убытков, штрафов, пеня, неустойки, процентов) в случае ненадлежащего исполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору предъявляются к Обществу с ограниченной ответственностью «Тинькофф

Квартала, 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 и обрабатываются с соблюдением о защите информации на условиях конфиденциальности. Полным именем Договора является договор добровольно и осознанно 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), представленные 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-приема Объекта долевого строительства (в том числе с использованием электронных средств и ресурсов), надлежащего управления и эксплуатации Многофункционального комплекса, а также для осуществления взаимодействия, знакомом 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 уведомления в мобильном приложении, разработанном Застройщиком, на получение информации, 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 персональным обработкам 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 улучшение процесса исполнения Договора, в частности, но не ограничиваясь, сайта заселения и иных подобных ресурсов, в процессе использования которых Участник уплачивает свои персональные данные, согласие на обработку которых представил 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, передаче, последующей эксплуатацией и обслуживанием Объекта долевого строительства.

10.2. Указанные в настоящем пункте согласия даны 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, возникшие 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**

<p><b>Застройщик:</b> ООО «СЗ Градосозинвест»</p> <p>Место нахождения: г. Москва. Адрес: 119270, г. Москва, ин.тер.г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, телекоммуникационный этаж, ком. 77 Почтовый адрес: 119270, г. Москва, наб. Лужнецкая, д.2, стр.81 ИНН 7704802677, ОГРН 1127746164204. КПП 770401001, ОКЮ 091099810 Расчетный счет: №40702810538000263222, открыт в подразделении ПАО Сбербанк</p>	<p>Участник долевого строительства: ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗНИФ Недвижимости «Тинькофф Фонд Стратегия Недвижимости Ю»</p> <p>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</p>
--	---

<p>Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: skreditiv@abs-premium.ru Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ooo.grassouinvest@gmail.com.</p>	<p>Адрес электронной почты: g.mishpov@tincoff.ru тел.: +7 (499) 704-06-13</p>
---	---

Подпись Сторон:


<p>от Застройщика Представитель по Доверенности:</p>  <p>М.И.И.</p>	<p>Штрей А.М./</p> 
<p>Участник долевого строительства Представитель по Доверенности:</p>  <p>М.И.И.</p>	<p>Минилов С.А./</p> 



Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/ML/023 от «26» января 2023 года

Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/ML/023 от «26» января 2023 года

План Объекта долевого строительства



Этаж	Площадь, кв.м	Видов использования	Назначение частей	Площадь, кв.м
1	44,00	ЖК	Кухня	12,00
			Спальня	14,00
			Спальня	12,00
			Спальня	12,00
			Спальня	12,00
			Спальня	12,00
			Спальня	12,00
			Спальня	12,00
			Спальня	12,00
			Спальня	12,00

от Застройщика  
Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности:

Подпись Стороны:  Штрейб А.М./ М.П.

Подпись Стороны:  Михайлов 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 (квартире):

- Окна. Установка оконной рамы со стеклопакетом, 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. Межкомнатные 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, подшпаклеваны под покраску;
- Отопление. Установлены радиаторные коллекторы без установки декоративных решеток;
- Водоснабжение. Выполнена разводка горячего и холодного водоснабжения без установки оконных устройств;
- Канализация. Монтаж стенок системы канализации в соответствии с проектом с горизонтальной разводкой, без установки оконных приборов и вставлений;
- Электрообеспечение. Установка внутриквартирного электрощита, выполнена разводка электроснабжения, система готова к установке оконных устройств;
- Вентиляция и кондиционирование. Выполнение системы приточной и вытяжной вентиляции в полном 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.

от Застройщика  
Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности:

Подпись Стороны:  Штрейб А.М./ М.П.

Подпись Стороны:  Михайлов С.А./ М.П.

МФЦ района Басманный  
Создан электронный образ документа  
Дата: 26.01.2023




Договор участия в долевом строительстве № LC/S/ML/065

город Москва

«26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ГрандИнвест» (ООО «СЗ ГрандИнвест»), место нахождения: 119276, г. Москва, инт.г.п., муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., в. 2/4, стр. 4, технический этаж, пом. 77, ОГРН 112746164204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Штрейб 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 «Триумф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Триумф Фонд Стратегия Недвижимости Ю» (место нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 39018), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 1197746380138, ИНН 7743304530, являющаяся доверительным управлением ЗПИФ недвижимости «Триумф Фонд Стратегия Недвижимости Ю» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемые в дальнейшем «Участник» или «Участники долевого строительства», в лице Михайловна Сергей Александрович, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хантурганом Гергисем Самсоловичем, 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») в следующем:

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 77-01-009019-3, 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); Дневное, личное и среднее общее образование (3.5.1); Детское учреждение (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 подтверждает следующие документы:

1.1.1.1. Разрешение от строительства № 77-01-030487-2022 от «20» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;

1.1.1.2. Протокола декларация, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://naia.oom.ru/>, а также на официальном сайте застройщика: <https://grandinvest.info/>.

1.2. Участие 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 объектам 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 № 6, трехсекционный жилой здание переменного 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 стенови из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Материал внутренних перегородок – Монолитные железобетонные.

Класс энергонеэффективности – А.

Сейсмостойкость – менее 5 баллов.

Этажность – 4-16-17-18 этажей + 2 подземных этажи.

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: Е2/065

Общая площадь: 80,30 кв.м.

Жилая площадь: 77,40 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 (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 привадеваемая площадь»).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая привадеваемая 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 привадеваемой площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с образцами, предоставленными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющей кадастровые работы. Объемы фактической привадеваемой площади Объекта, исходя из которых рассчитывается итоговая Цена Договора, проводятся до отъезда и, соответственно, изменения 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 фактически привадеваемая площадь Объекта на момент передачи его Участнику может отличаться от Проектной привадеваемой площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допускаемым изменением площади передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, является изменение фактической привадеваемой площади по сравнению с Проектной привадеваемой 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 владения инвестиционных паев Фонда на Объект в Едином государственном реестре недвижимости указывается общая сумма фактически привадеваемой жилой и вспомогательной недвижимости, обременяемая как ипотекой.

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 для законодательства 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: Escrew@Sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, в 800 555 5120 – для мобильных телефонов и гороков, в сетях связи 4 поколения.

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 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 (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 (владельцев инвестиционных паев) в Общем имуществе понимается доля в праве собственности на Общее имущество, которое 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, направленные Сторонами 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 отаказ 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 признают, что не 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 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 и адресе объекта в 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 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 владельца инвестиционных паев Фонда на Объект подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Законом № 218-ФЗ.

2.8. Все положения настоящего Договора Участнику разъяснены и поняти 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 финансовую за счет собственных или привлеченных денежных средств, производство проектных, проектных, строительств-мониторинга 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 предъявлять для строительства Многофункционального комплекса любых третьих лиц по своему усмотрению.

3.1.2. Не максимизировать 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 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 владельца инвестиционных паев Фонда на Объект при условии заключения между Участником и Застройщиком соответствующего договора на оказание услуг.

3.2.4. Вносить изменения в проектно-техническую документацию и в информацию о Застройщике, 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. Участника обязуются:

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 металлических перегородок, разрывку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробную проемку, ниш, борозд в стенах и перегородки и т.д.).

3.3.3. Не вести рекламную деятельность с использованием коммерческого оборудования Застройщика и Многофункционального комплекса, а также принадлежностей Застройщика 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 встать 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 51 570 000,00 (Пятьдесят один миллион пятьсот семьдесят 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 фактически привадеваемой площади составляет 642 224,16 (Шестсот 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»), заключенному для учета и обслуживания денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Участника (Депонента) в счет оплаты 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: Escrow_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 Строительных Недвижимости I»
	Бенефициар:	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандэкоинвест»
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 депонированной суммы:	Депонированная сумма перечисляется не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком документов, предусмотренных п. 4.2.5. Договора, на счет: 4070281053800203222, открыт в подразделении ПАО «Сбербанк»
4.2.7.	Бенефициар или Депонент предлагает (адресует оферту) Эскроу-агенту заключить Договор Счета эскроу на условиях Права 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 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 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.

**4.3.2.** Все затраты, связанные с перечислением денежных средств в установленном пункте 4.2.1. 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 уведомленного банка, в котором открыт Счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 № 177-ФЗ «Об 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 уведомленным 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 договор 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, экспликация) Застройщик направляет Участнику договор 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 уведомлении.

**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 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 нарушением Участником 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.

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 в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности владельцев инвестиционных паев 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 согласовали, что в случае государственной регистрации Договора и дополнительных соглашений на бумажках 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 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») на 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, среде службы Объекта долевого строительства и ввозимых в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, а также (далее – инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства) (п.1.1, ч.1, ст. 7 Закона №214-ФЗ).

**5.2.** Обязательства, провозглашающие 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 приема Объекта и о последствиях бездействия Участника.

**5.5.** Конкретный срок ввода объекта в эксплуатацию 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 установленном настоящим Договором сроки является встречным по отношению к обязательству Участника по уплате 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 наложить 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 – «Неустранимые 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 Неустранимых Дефектов, а также устранить Неустраненные 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, когда при наличии Неустраненных 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 срок, 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 несоответствиям отказом Участника от подписания Акта приема-передачи и приема Объекта является:

- а) уклонение от введения Неустраненных 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) недоброкачественности и несостоятельности 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 введению 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 ввод уведомлен Участника от приема Объекта производится: не позднее и 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 ввергаемый участником 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.

5.16. С момента подписания Акта приема-передачи к Участнику переходит риск случайной гибели или повреждения Объекта, а также 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, в до момента выбора управляющей организации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, Многофункциональный комплекс будет эксплуатироваться выбранной 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 строительным 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 исчисляется со дня передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи.

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, нарушающих требования технических регламентов, градостроительных регламентов, иных объектов градостроительного законодательства, включая тех, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий или вследствие нарушения предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации требований к объектам жилищного строительства, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

**Статья 7. Общие условия**

7.1. Стороны согласовали, что Участником долевого строительства допускается услуга права требования по Договору только при условии получения письменного согласия Застройщика на совершение Участником долевого строительства такой услуги.

Услуга 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) услуги права требования по Договору Стороны несут в размере и порядке согласно действующему законодательству Российской Федерации.

Одним из первоначальных экземпляров договора (соглашения) услуги права требования должны быть переданы Застройщику Участником или третьим лицом, которому совершена услуга права требования по Договору (новый участник), в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты регистрации договора (соглашения) услуги 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/вклады Застройщика на вновь образованный 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 вышеуказанных целях;
- на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, а 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 перечень объема Сопровождающих:

- 7.3.1. Сопровождающие направляются путем отправки сканированной копии документа, собственноручно подписанного уполномоченным лицом соответствующей Стороны, по электронной почте по следующему адресу:

- Адрес электронной почты Застройщика: obo.gorodovinvest@gmail.com.
- Адрес электронной почты Участника: t.muchipov@imkol.ru.

7.3.2. Сопровождающие, направленные по адресам Застройщика, 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 смог ознакомиться с ним.

7.3.3. Сопровождающие, направленные Стороной по выделенному адресу, но с иного адреса электронной почты, не указанного в п. 7.3.1. настоящего Договора, не считаются доставленными другой Стороной. Сопровождающие, направленные без приложения сканированной копии документа, сопровождающего Сопровождающие и подписанного уполномоченным лицом Стороны, также не считаются доставленными другой Стороной.

7.3.4. Порядок обмена Сопровождающими, 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 Сопровождающими, указанными в п. 7.3.4. настоящего Договора, осуществляется путем направления заказных писем с уведомлением и описью вложений Почтой России, либо курьером (парочко). Указанные Сопровождающие должны быть исполнены в письменном виде, подписаны уполномоченным представителем Стороны-отправителя, при этом уведомление будет считаться полученным:

- 7.4.1. при доставке курьером (парочко) Стороной-отправителя – в день приема уведомления Стороной-получателем у курьера с отметкой Стороной-получателя о получении;
- 7.4.2. при доставке почтой с уведомлением о вручении и описью вложения – в день вручения почтового отправления любому лицу, признающему указанное уведомление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы

10

11

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 уведомление должно 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 безусловным отказом Застройщика от исполнения Договора в порядке и по основаниям, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

8.1.4. В связи с односторонним безусловным отказом Участника от исполнения Договора в порядке и по основаниям, предусмотренным Законом № 214-ФЗ.

8.2. 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 депозита, 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 и Застройщику. Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора по введённым условиям.

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 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 высказать 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 повреждению Объекта долевого строительства в периодный 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. Исполнительные обязательства неперсональной силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных бедствий, эпидемий, повзводный 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 неперсональной силы, обязаны доказать наступление таких обстоятельств.

9.7. Материальные санкции (требование об уплате или возмещении (выплате) убытков, штрафов, пеней, неустоек, процентов) в случае ненадлежащего исполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору предъявляются к Обществу с ограниченной ответственностью «Гинкхофф

Капитал», оплачиваются Обществом с ограниченной ответственностью «Гинкхофф 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, образование или семейное положение, 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-приема Объекта долевого строительства (в том числе с использованием электронных средств и ресурсов), надлежащего управления и эксплуатации Многофункционального комплекса, а также для осуществления запис-расписки, звонок 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 zip-расписки, уведомления 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, актуализацию), изменение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ, трансграничную передачу), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организациям, осуществляющей управление и эксплуатацию Многофункционального комплекса, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обеспечение, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Участник согласен с возмозжностью передачи указанных персональных данных (в том числе поручением Застройщиком обработки персональных данных) любым третьим лицам (банкам, страховым организациям, нотариусам, регистраторам, контролирующим и иным лицам (банкам, управляющим организациям, осуществляющим управление Многофункциональным комплексом, организациям производящим заселение/расселение, обслуживание Объекта, организациям, предоставляющим Участнику возможность использования ресурсов, обеспечивающих управление и улучшение процесса исполнения Договора, в частности, но не ограничиваясь, сайт заселения и иных подобных ресурсов), в процессе использования которых Участник уведомляет свои персональные данные, согласие на обработку которых предоставлено 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 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 предусмотренных Договором, действующим законодательством Российской Федерации, не влечет недействительности (ничтожности) отсылки к положениям 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.

12

13



11.5. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон. В органе регистрации при 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 Грандэкоинвест»

Место нахождения: г. Москва;  
Адрес: 119270, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж: пом. 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

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: [akkreditiv@abs-premium.ru](mailto:akkreditiv@abs-premium.ru)  
Адрес электронной почты для обмена сообщениями: [ooo.grandinvest@gmail.com](mailto:ooo.grandinvest@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, корпус 1, этаж 19 пом.19018;  
Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корпус 1, этаж 19 пом.19018.  
ИНН 7743304530, ОГРН 1197746380138  
КПП 774301001  
р/с: 4070181020000001964  
в АО «Райффайгенбанк», г. Москва  
с/с: 3010181026000000700  
БИК 044525700

Адрес электронной почты: [g.michurin@tinkoff.ru](mailto:g.michurin@tinkoff.ru)  
тел.: +7 (499) 704-06-13

от Застройщика  
Представитель по Доверенности:


Подпись Стороны:

  
М.П. Штрейс А.М./  
  
М.П. Михальцов 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



№	Площадь, кв.м	Объемы работ		Площадь, кв.м
		Итого	Итого	
1	4,2	Пол	4,2	4,2
2	3,7	Пол	3,7	3,7
3	1,8	Пол	1,8	1,8
4	1,8	Пол	1,8	1,8
5	1,1	Пол	1,1	1,1
6	2,9	Пол	2,9	2,9
7	4,2	Пол	4,2	4,2
8	8,3	Пол	8,3	8,3



Подпись Стороны:

от Застройщика  
Представитель по Доверенности:

  
М.П. Штрейс А.М./  
  
М.П. Михальцов 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):

- **Основа.** 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 и уложены финишного изоляционного покрытия. Выполнен выравнивающий слой, гидроизоляция косяков помещений;
- **Потолки.** Потолки выполнены из ГКЛ, выровнены, подготовлены под покраску;
- **Отопление.** Установлены внутренние конвекторы без установки декоративных решёток;
- **Водоснабжение.** выполнена разводка горячего и холодного водоснабжения без установки оконечных устройств;
- **Канализация.** Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом с горизонтальной разводкой, без установки оконечных приборов и вентилляций;
- **Электрообеспечение.** Установка внутриквартирного электрощита, жилая линия разводка электрокабелей, система готова к установке оконечных устройств;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Выполнение системы приточной и вытяжной асвтиляции и кондиционирования до ввода в квартиру в общем объеме проекта. В пределах квартиры в жилом/офисном пространстве предусматривается разводка воздуховодов и трубопровода 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 Демифонии.

Подпись Стороны:

от Застройщика  
Представитель по Доверенности:

  
М.П. Штрейс А.М./  
  
М.П. Михальцов С.А./

Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности:

Итого, выполнено в соответствии с проектом работ по объекту долевого строительства (квартире) на дату передачи Участнику:

*la Vozzhuiche*  
DATE





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

3.2.4. Внести изменения в проектно-техническую документацию и/или в информацию о Застройщике, с одобрением инвестора 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 продавать, работы, связанные с перепланировкой/реконструкцией Объекта долевого строительства (в т.ч. введение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, лифтовой проем, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).

3.3.3. Не вести никакую деятельность с использованием коммерческого обозначения Застройщика и Многофункционального комплекса, а также привлекать Застройщика либо иных лиц к осуществлению деятельности по объекту долевого строительства.  
 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 или случайного повреждения Объекта, все риски до вхождения 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, 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 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 регистрацию учет и государственную регистрацию прав, осуществляющий государственную регистрацию 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 измерителей 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»), 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.	<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: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских (далее по тексту: – «Эскроу-агент»)
	<b>Депонент:</b>	ООО «Тинькофф Капитал Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости (a
	<b>Бенефициар:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Гранддевелопмент»
4.2.2.	<b>Депонируемая сумма:</b>	55 167 925,00 (Пятьдесят пять миллионов сто шестьдесят семь тысяч девятьсот двадцать 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 (Десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком документов, предусмотренных п. 4.2.5. Договора, на счет: 40702810238000263222, открыт в подразделении ПАО «Сбербанк»
4.2.7.		Бенефициар ввода Депонент предлагает (заранее оформит) 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.	<b>Основания прекращения 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>– 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 55 167 925,00 (Пятьдесят пять

млн рублей 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. 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 упомоμένου 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 упоможенным 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 увеличивается 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 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 уменьшается 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 долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по настоящему Договору (в связи с увеличением общей площади Объекта). Оплата 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. Экономика 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 экономика, данная экономика 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 планов 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 выявления Участником до государственной регистрации права собственности, Застройщика имеет право по воле без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности владения инвестиционных планов Фонда, а при наличии оснований, предусмотренных 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 согласовали, что в случае государственной регистрации Договора и дополнительных соглашений на бумажном носителе затраты по оплате государственной пошлины за регистрацию Договора и дополнительных соглашений в пользу Застройщика 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 исполнением 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 и правила и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроки 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 предоставлять 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. 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) 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 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 обязуется строительство не вправе отказаться от приема Объекта в связи с наличием дефектов, которые не препятствуют использованию Объекта нового строительства по назначению, в частности, дефектов внутренней отделки Объекта (далее - «Неуущественные 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 продолжения 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 Неуущественных Дефектов, а также устранить Неуущественные 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 Неуущественных Дефектов) процедура приема Объекта может не повторяться, а факт устранения дефектов может быть отражен в оговоренной 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 Неуущественных 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 исправлению Объекта, требовать соразмерного уменьшения Цены Договора, требовать компенсации расходов на изменение Объекта своими силами.

Стороны подтверждают, что вышеуказанные случаи не будут являться нарушением условий о качестве Объекта и не могут быть признаны Существенными Дефектами.

5.14. В случае уклонения или неисполнения участком 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 исполнение и/или несвоевременный 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 (составлении) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче, либо если оператор почтовой связи ранее извещен 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 (составлении) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче, либо если оператор почтовой связи ранее извещен 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 в Участнику переходит риск случайной гибели или повреждения Объекта, а также возникает обязанность по наличию 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 предпроектным законодательством порядке, до момента выбора управляющей организацией 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 измеренного 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 измеренное 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 досрочно.

6.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику по Акту приема-передачи несет Застройщик.

6.4. Участник вправе предъявлять 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 проектной документации, градостроительных регламентов, иных обязательных требований законодательства 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 проектной документацией и действующим законодательством требований к качеству и условиям эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7.1. Стороны согласовали, что Участником досрочное строительство допускается уступка права требования по Договору только при условии получения письменного согласия Застройщика на совершение Участником досрочного 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 размере и порядке согласно действующему законодательству Российской Федерации.

Если организационный элемент 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 последствие неисполнения данного обязательства лежит на Участнике досрочного строительства.

7.2. Участник подтверждает, что уведомил о том, что в период действия Договора может быть предпринято 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 Застройщика на вновь сформированный земельный участок под Многофункциональным комплексом, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- на изменение документации по планировке территории, проектом планировки, проектом межевания, градостроительных планов и любой иной документации, совершенные Застройщиком и/или другими лицами любыми иными действиями, 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 лицом, в том числе кредитным организациям Земельного участка, и строений (содержащихся) 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 уведомленным лицом соответствующей Стороны, по электронной почте по следующим адресам:

- Адрес электронной почты Застройщика: ooo.ganzouzinvest@gmail.com;
- Адрес электронной почты Участника: gluch@privet.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 (доставлено), 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 уведомленным 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 документов писем с уведомлением и описью вложений Почтой России, либо курьером (парочку). Указанные Сообщения должны быть исполнены в письменном виде, подписаны уведомленным представителем Стороны-отправителя, при этом уведомление будет считаться полученным:

7.4.1. при доставке курьером (парочку) Стороной-отправителем - в день приема уведомления Стороной-получателем (парочку) от Стороны-получателя о получении;

7.4.2. при доставке ценными письмами с уведомлением о вручении и описью вложения - в день вручения почтовым отделением 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 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 безусловным отказом Застройщика от исполнения Договора в порядке, установленном, предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

8.1.4. В связи с односторонним безусловным 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 досрочного строительства путем на перечислении Эскроу-агентом на счет Участника досрочного 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 и 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 исполнившие свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившие свои обязательства, обязаны уплатить другой Стороне предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации неустойку (штрафы, пени).

9.2. В случае просрочки оплаты Цы Договора или ее части Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени), предусмотренную ст. 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 на проведение Объекта досрочного 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. Наступающие обязательства непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных бедствий, эпидемий, эпизоотий, наводнений и иных событий такого рода, акты государственных и местных органов власти, непосредственно влияющих на исполнение обязательств, 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 (вызвании) убытков, штрафов, пени, неустоек, процентов) в случае неисполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору предъявляются к Обществу 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. 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, заключений, оО персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора, осуществления государственной регистрации права собственности на Объект 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 уведомления через веб-Формулер, посредством теле-уведомлений и мобильного приложения, разработанных Застройщиком, на получение электронных уведомлений по электронной почте, доступа по телефону от Застройщика. Обработка вышеуказанных персональных данных предоставляется 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 организация, осуществляющей управление и эксплуатацию Многофункционального комплекса, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обеспечивающие, 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, представляющим законные/расширенные, обслуживающие Объекта, организации, осуществляющие управление и упорядочение процесса исполнения Договора, в частности, но не ограничиваясь, сайта заседания 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 законодательной, связанной с сотрудничеством в рамках настоящего Договора, договора управления Многофункциональным комплексом, передачи, последующей эксплуатацией и обслуживанием Объекта долевого строительства.

10.2. Указанные в настоящем пункте согласия дается 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 или в связи с ними, 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) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон. В органе регистрации прел 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, подписываемых уполномоченными лицами и подлежат государственной регистрации.

11.8. Приложения:

11.8.1. Приложение М-1 – План Объекта долевого строительства.

11.8.2. Приложение М-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, ОКТО 09109810

Расчетный счет №6070281053000263222, открыт в подразделении ПАО Сбербанк

Участник долевого строительства:

ООО «Тинькофф Капитал» ДУ, ЗИИФ

Сторожище 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 774304530, ОГРН 1197746380138

КПП 774301001

РС: 407018102000000001964

в АО «Тайффайнбанк», г. Москва

к/с 30101810200000000700

БИК 044525700

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: akkreditiv@abs-premium.ru

Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ooo.grandsoyinvest@gmail.com.

Адрес электронной почты: glivchirpov@tinkoff.ru

тел.: +7 (499) 704-06-13

Подпись Стороны:

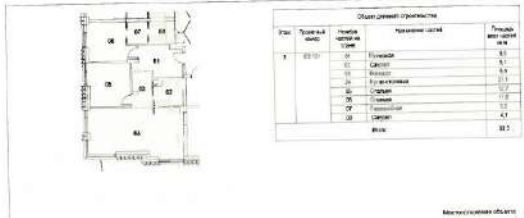


от Застройщика  
Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности:

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/ML/131 от «26» января 2023 года

План Объекта долевого строительства



Подпись Стороны:

от Застройщика  
Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности:



Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/ML/131 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):

- Окна. Установка окон/вытяжек со стеклопакетами, оконные откосы выровнены и оштукатурены;
- Двери. Установка входной двери и общего объема проема, дверные откосы выровнены и оштукатурены (без межкомнатных, кухонных и ванных 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;
- Отопление. Установлены радиаторные коллекторы без установки декоративных решеток;
- Водоснабжение. выполнена разводка горячего и холодного водоснабжения без установки оконечных устройств;
- Канализация. Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом с горизонтальной разводкой, без установки оконечных приборов и устанавливащ;
- Электроснабжение. Установка нулевого защитного заземления, выполнена разводка электросетей, система стояк с установкой 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 запоточном пространстве предусматривается разводка воздуховодов и трубопроводов кондиционирования и отвода конденсата, размещение внутренних блоков кондиционеров. Устройство решеток вентиляции и кондиционирования предусматривается. Собственники 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:

Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности:







Договор участия в долевом строительстве М.С.С/М/158

город Москва «26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандэкоинвест» (ООО «СЗ Грандэкоинвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, вл.стр. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, 4-й этаж, код, 77, ОГРН 112770616204, ИНН 770902877, КПП 770901001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Штрейфса Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гонимаровым Ф.Ю., нотариум города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780/07-2022-43-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строительная Недвижимость 1» (место нахождения: 125212, г. Москва, Головинский шоссе, дом 5, корпус 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное в реестре за № 77/230/07-2022-4-389, с другой стороны, и

при совместном уполномочии 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 77/01/005/01/02, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6). Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Близкое обслуживание (3.2); Лабораторно-испытательные обслуживание (3.4.1); Дополнительное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Детское учреждение (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 и

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

1.1.1.1. Лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами № 77-01-020487-2022 от «29» октября 2022г., выданная Министерством государственного строительства и жилищно-коммунального хозяйства Москвы.

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

1.1.2. Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://www.dom.ru>, а также на официальном сайте застройщика <http://grandecoinvest.info>.

1.1.3. Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://www.dom.ru>, а также на официальном сайте застройщика <http://grandecoinvest.info>.

1.1.4. Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://www.dom.ru>, а также на официальном сайте застройщика <http://grandecoinvest.info>.

1.1.5. Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://www.dom.ru>, а также на официальном сайте застройщика <http://grandecoinvest.info>.

1.1.6. Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://www.dom.ru>, а также на официальном сайте застройщика <http://grandecoinvest.info>.

1.1.7. Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://www.dom.ru>, а также на официальном сайте застройщика <http://grandecoinvest.info>.

1.1.8. Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://www.dom.ru>, а также на официальном сайте застройщика <http://grandecoinvest.info>.

1.1.9. Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://www.dom.ru>, а также на официальном сайте застройщика <http://grandecoinvest.info>.

1.1.10. Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://www.dom.ru>, а также на официальном сайте застройщика <http://grandecoinvest.info>.

1.1.11. Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://www.dom.ru>, а также на официальном сайте застройщика <http://grandecoinvest.info>.

1.1.12. Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://www.dom.ru>, а также на официальном сайте застройщика <http://grandecoinvest.info>.

1.1.13. Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://www.dom.ru>, а также на официальном сайте застройщика <http://grandecoinvest.info>.

1.1.14. Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://www.dom.ru>, а также на официальном сайте застройщика <http://grandecoinvest.info>.

1.1.15. Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://www.dom.ru>, а также на официальном сайте застройщика <http://grandecoinvest.info>.

1.1.16. Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://www.dom.ru>, а также на официальном сайте застройщика <http://grandecoinvest.info>.

1.1.17. Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://www.dom.ru>, а также на официальном сайте застройщика <http://grandecoinvest.info>.

1.1.18. Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://www.dom.ru>, а также на официальном сайте застройщика <http://grandecoinvest.info>.

1.1.19. Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://www.dom.ru>, а также на официальном сайте застройщика <http://grandecoinvest.info>.

1.1.20. Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://www.dom.ru>, а также на официальном сайте застройщика <http://grandecoinvest.info>.

1.1.21. Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://www.dom.ru>, а также на официальном сайте застройщика <http://grandecoinvest.info>.

1.1.22. Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://www.dom.ru>, а также на официальном сайте застройщика <http://grandecoinvest.info>.

1.1.23. Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://www.dom.ru>, а также на официальном сайте застройщика <http://grandecoinvest.info>.

1.1.24. Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://www.dom.ru>, а также на официальном сайте застройщика <http://grandecoinvest.info>.

1.1.25. Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://www.dom.ru>, а также на официальном сайте застройщика <http://grandecoinvest.info>.

1.1.26. Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://www.dom.ru>, а также на официальном сайте застройщика <http://grandecoinvest.info>.

1.1.27. Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://www.dom.ru>, а также на официальном сайте застройщика <http://grandecoinvest.info>.

1.1.28. Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://www.dom.ru>, а также на официальном сайте застройщика <http://grandecoinvest.info>.

1.1.29. Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://www.dom.ru>, а также на официальном сайте застройщика <http://grandecoinvest.info>.

1.1.30. Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://www.dom.ru>, а также на официальном сайте застройщика <http://grandecoinvest.info>.

1.1.31. Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://www.dom.ru>, а также на официальном сайте застройщика <http://grandecoinvest.info>.

1.1.32. Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://www.dom.ru>, а также на официальном сайте застройщика <http://grandecoinvest.info>.

1.1.33. Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://www.dom.ru>, а также на официальном сайте застройщика <http://grandecoinvest.info>.

1.1.34. Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://www.dom.ru>, а также на официальном сайте застройщика <http://grandecoinvest.info>.

1.1.35. Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://www.dom.ru>, а также на официальном сайте застройщика <http://grandecoinvest.info>.

1.1.36. Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://www.dom.ru>, а также на официальном сайте застройщика <http://grandecoinvest.info>.

1.1.37. Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://www.dom.ru>, а также на официальном сайте застройщика <http://grandecoinvest.info>.

1.1.38. Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://www.dom.ru>, а также на официальном сайте застройщика <http://grandecoinvest.info>.

1.1.39. Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://www.dom.ru>, а также на официальном сайте застройщика <http://grandecoinvest.info>.

1.1.40. Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://www.dom.ru>, а также на официальном сайте застройщика <http://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 на принадлежащие ему доли в Фонде на жилое помещение и 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 энергетической эффективности – А.

Себестоимость – 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: 10

Проектный номер: Е3/158

Общая площадь: 165,10 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 указанного объекта 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»).

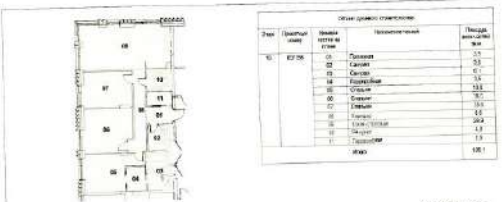
Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (с применением понижающего коэффициента) определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с объемами, предоставленными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющей кадастровые работы. Обмеры фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводится до отделки и, соответственно, изменения 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 объекту Объекта долевого строительства.

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

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве М.С.С/М/158 от «26» января 2023 года

План Объекта долевого строительства



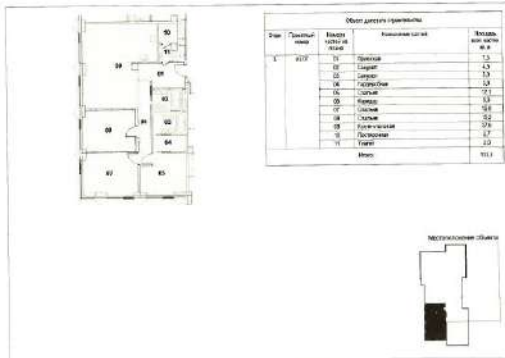
Подпись Стороны: Штрейфс Анна Михайловна (Застройщик) и Штрейфс Анна Михайловна (Участник долевого строительства). Includes official seals and signatures.





Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/W/1/07 от «26» января 2023 года

План Объекта долевого строительства



Подпись Строителя:

Handwritten signature and blue circular stamp of the developer.

от Застройщика Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства Представитель по Доверенности:

Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/W/1/07 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 в строительных работах (без выполнения черновой и чистовой отделки), выполненных в Объекте долевого строительства (квартиры):

- List of construction specifications for the apartment, including window/door installation, heating, ventilation, and electrical systems.

Подпись Строителя:

Handwritten signature and blue circular stamp of the developer.

от Застройщика Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства Представитель по Доверенности:



Договор участия в долевом строительстве № LC/S/W/1/29

город Москва «26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандэкоинвест» (ООО «СЗ Грандэкоинвест»), место нахождения: 19230, г. Москва, в/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 Шпиреев Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 05.11.2022 года в нотариальном Ф.О., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/789-и/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строительное Недвижимости В» (место нахождения: 125212, г. Москва, Голеницинский 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 7743304530, правами доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительное Недвижимости В» (далее – Фонд) зарегистрированное 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 Хемхурлом Георгием Самвеловичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бондаревой Ириной Анатольевны, зарегистрированно в реестре за № 77/720-и/77-2022-4-309, с другой стороны,

при совместном уполномочии именуемого «Строитель», 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 77:01:00050195, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (палатки застройка) (2.6). Предоставление коммунальщика услуг (3.1.1); Базовое оборудование (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Домовое, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Детское учреждение (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (кооперативы)) (4.2); Магазины (4.4); Бизнес-центры и сервисы деятельности (4.5); Общественное питание (4.6); Службные гаражи (4.9); площадь: 83 912 кв. 103 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и привлекаемые 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 (отделки) Многофункционального комплекса.

1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (отделки) Многофункционального комплекса подтверждают следующие документы: 1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-030187-2022 от «26» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;

1.1.1.2. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: <http://sdi.mosreg.ru>;

1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, переводит денежные средства Застройщику для строительства (отделки)

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 общественного жилого назначения, состоящий из жилых зданий, офисных зданий, подземной парковки 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, односекционное, 18-ти этажное жилое здание, с односторонним встроенно-пристроенным помещением общественного назначения, входящее в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 10381,7 кв.м. Материал наружных стен и каркаса объекта – Смонтированный железобетонный каркас и стены из теплоизоляционных минеральных ватных утеплителей, керамзитовые блоки, панели и др.)

Материал полов/настил перекрытий – Монолитный железобетонный. Класс энергоэффективности – А. Сейсмостойкость – менее 5 баллов.

Этажность – 18 жилых этажей и 2 подземных этажа. 1.4. Объект долевого строительства, Объект – жилое помещение (Квартиры), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после окончания 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: 119,69 кв.м.; Жилая площадь: 44,59 кв.м.; Количество комнат: 3; Терраса: 0,00 кв.м.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, свесов об эстаже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, сгруппированной и графической форме (схема, чертеж) расположения по отношению друг к другу частей является объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже и строений Многофункционального комплекса, 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 приведенного 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, приводятся до отделки, соответствующей, указанной 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 в 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



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 проектно-документацию жилища в информационно-техническую часть, с одновременным внесением соответствующих изменений в проектно-декларацию и опубликованный 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, установленные Договором;

3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с перепланировкой/перестройкой Объекта долевого строительства (в т.ч. проведение межкомнатных перегородок, развозку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробную проемку, виа, 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 в порядке и сроки, установленные в соответствии со статьей 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 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 переданного Объекта и доли в Общедомовом владении Многофункционального комплекса (плата 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, и 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 шестидесять 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 площади помещения составляет 679 905,94 (Шестистот семьдесят девять тысяч девятьсот пять 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»), заключаемому 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:

Приложение № 1  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/SW/1/29  
от «26» января 2023 года

План Объекта долевого строительства

Этаж	Вид	Площадь, кв. м	Иные характеристики	Цена, руб.
17	Полупентхаус	41,1		11,1
18	Полупентхаус	41,1		11,1
19	Полупентхаус	41,1		11,1
20	Полупентхаус	41,1		11,1
21	Полупентхаус	41,1		11,1
22	Полупентхаус	41,1		11,1
23	Полупентхаус	41,1		11,1
24	Полупентхаус	41,1		11,1
25	Полупентхаус	41,1		11,1
26	Полупентхаус	41,1		11,1
27	Полупентхаус	41,1		11,1
28	Полупентхаус	41,1		11,1
29	Полупентхаус	41,1		11,1
30	Полупентхаус	41,1		11,1
31	Полупентхаус	41,1		11,1
32	Полупентхаус	41,1		11,1
33	Полупентхаус	41,1		11,1
34	Полупентхаус	41,1		11,1
35	Полупентхаус	41,1		11,1
36	Полупентхаус	41,1		11,1
37	Полупентхаус	41,1		11,1
38	Полупентхаус	41,1		11,1
39	Полупентхаус	41,1		11,1
40	Полупентхаус	41,1		11,1
41	Полупентхаус	41,1		11,1
42	Полупентхаус	41,1		11,1
43	Полупентхаус	41,1		11,1
44	Полупентхаус	41,1		11,1
45	Полупентхаус	41,1		11,1
46	Полупентхаус	41,1		11,1
47	Полупентхаус	41,1		11,1
48	Полупентхаус	41,1		11,1
49	Полупентхаус	41,1		11,1
50	Полупентхаус	41,1		11,1
51	Полупентхаус	41,1		11,1
52	Полупентхаус	41,1		11,1
53	Полупентхаус	41,1		11,1
54	Полупентхаус	41,1		11,1
55	Полупентхаус	41,1		11,1
56	Полупентхаус	41,1		11,1
57	Полупентхаус	41,1		11,1
58	Полупентхаус	41,1		11,1
59	Полупентхаус	41,1		11,1
60	Полупентхаус	41,1		11,1
61	Полупентхаус	41,1		11,1
62	Полупентхаус	41,1		11,1
63	Полупентхаус	41,1		11,1
64	Полупентхаус	41,1		11,1
65	Полупентхаус	41,1		11,1
66	Полупентхаус	41,1		11,1
67	Полупентхаус	41,1		11,1
68	Полупентхаус	41,1		11,1
69	Полупентхаус	41,1		11,1
70	Полупентхаус	41,1		11,1
71	Полупентхаус	41,1		11,1
72	Полупентхаус	41,1		11,1
73	Полупентхаус	41,1		11,1
74	Полупентхаус	41,1		11,1
75	Полупентхаус	41,1		11,1
76	Полупентхаус	41,1		11,1
77	Полупентхаус	41,1		11,1
78	Полупентхаус	41,1		11,1
79	Полупентхаус	41,1		11,1
80	Полупентхаус	41,1		11,1
81	Полупентхаус	41,1		11,1
82	Полупентхаус	41,1		11,1
83	Полупентхаус	41,1		11,1
84	Полупентхаус	41,1		11,1
85	Полупентхаус	41,1		11,1
86	Полупентхаус	41,1		11,1
87	Полупентхаус	41,1		11,1
88	Полупентхаус	41,1		11,1
89	Полупентхаус	41,1		11,1
90	Полупентхаус	41,1		11,1
91	Полупентхаус	41,1		11,1
92	Полупентхаус	41,1		11,1
93	Полупентхаус	41,1		11,1
94	Полупентхаус	41,1		11,1
95	Полупентхаус	41,1		11,1
96	Полупентхаус	41,1		11,1
97	Полупентхаус	41,1		11,1
98	Полупентхаус	41,1		11,1
99	Полупентхаус	41,1		11,1
100	Полупентхаус	41,1		11,1

Подпись Стороны: Штрейф А.М./ Михаилычев С.А.

от Застройщика  
Президент/представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства  
Президент/представитель по Доверенности:

Приложение № 2  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/SW/1/29  
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):

- Оси. Установка осевых/вспомогательных (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 (трансформ);
- Плиты. Без отделки, гидроизоляция и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- Плиточки. Бетонные перекрытия без отделки и выравнивающих покрытий;
- Отделочные. Установлены внутриквартирные коннекторы без установки декоративных решеток; регуляторы не устанавливаются;
- Водоснабжение. Заполн. в квартиру труба горячей и холодной водоснабжения без разводки по помещению. Основные устройства не устанавливаются;
- Канализация. Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки окончательных приборов;
- Электрообеспечение. Установка временного внутриквартирного электроточка, разводка электроточка по помещению. Основные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- Слаботочные системы. Монтаж слаботочного шпота без разводки по помещению.

Подпись Стороны: Штрейф А.М./ Михаилычев С.А.

от Застройщика  
Президент/представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства  
Президент/представитель по Доверенности:

Приложение № 3  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/SW/1/29  
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):

- Оси. Установка осевых/вспомогательных (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 (трансформ);
- Плиты. Без отделки, гидроизоляция и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- Плиточки. Бетонные перекрытия без отделки и выравнивающих покрытий;
- Отделочные. Установлены внутриквартирные коннекторы без установки декоративных решеток; регуляторы не устанавливаются;
- Водоснабжение. Заполн. в квартиру труба горячей и холодной водоснабжения без разводки по помещению. Основные устройства не устанавливаются;
- Канализация. Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки окончательных приборов;
- Электрообеспечение. Установка временного внутриквартирного электроточка, разводка электроточка по помещению. Основные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- Слаботочные системы. Монтаж слаботочного шпота без разводки по помещению.

Подпись Стороны: Штрейф А.М./ Михаилычев С.А.

от Застройщика  
Президент/представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства  
Президент/представитель по Доверенности:

Приложение № 4  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/SW/1/29  
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):

- Оси. Установка осевых/вспомогательных (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 (трансформ);
- Плиты. Без отделки, гидроизоляция и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- Плиточки. Бетонные перекрытия без отделки и выравнивающих покрытий;
- Отделочные. Установлены внутриквартирные коннекторы без установки декоративных решеток; регуляторы не устанавливаются;
- Водоснабжение. Заполн. в квартиру труба горячей и холодной водоснабжения без разводки по помещению. Основные устройства не устанавливаются;
- Канализация. Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки окончательных приборов;
- Электрообеспечение. Установка временного внутриквартирного электроточка, разводка электроточка по помещению. Основные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- Слаботочные системы. Монтаж слаботочного шпота без разводки по помещению.

Подпись Стороны: Штрейф А.М./ Михаилычев С.А.

от Застройщика  
Президент/представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства  
Президент/представитель по Доверенности:

Приложение № 5  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/SW/1/29  
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):

- Оси. Установка осевых/вспомогательных (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 (трансформ);
- Плиты. Без отделки, гидроизоляция и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- Плиточки. Бетонные перекрытия без отделки и выравнивающих покрытий;
- Отделочные. Установлены внутриквартирные коннекторы без установки декоративных решеток; регуляторы не устанавливаются;
- Водоснабжение. Заполн. в квартиру труба горячей и холодной водоснабжения без разводки по помещению. Основные устройства не устанавливаются;
- Канализация. Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки окончательных приборов;
- Электрообеспечение. Установка временного внутриквартирного электроточка, разводка электроточка по помещению. Основные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- Слаботочные системы. Монтаж слаботочного шпота без разводки по помещению.

Подпись Стороны: Штрейф А.М./ Михаилычев С.А.

от Застройщика  
Президент/представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства  
Президент/представитель по Доверенности:

Приложение № 6  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/SW/1/29  
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):

- Оси. Установка осевых/вспомогательных (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 (трансформ);
- Плиты. Без отделки, гидроизоляция и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- Плиточки. Бетонные перекрытия без отделки и выравнивающих покрытий;
- Отделочные. Установлены внутриквартирные коннекторы без установки декоративных решеток; регуляторы не устанавливаются;
- Водоснабжение. Заполн. в квартиру труба горячей и холодной водоснабжения без разводки по помещению. Основные устройства не устанавливаются;
- Канализация. Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки окончательных приборов;
- Электрообеспечение. Установка временного внутриквартирного электроточка, разводка электроточка по помещению. Основные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- Слаботочные системы. Монтаж слаботочного шпота без разводки по помещению.

Подпись Стороны: Штрейф А.М./ Михаилычев С.А.

от Застройщика  
Президент/представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства  
Президент/представитель по Доверенности:

Приложение № 7  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/SW/1/29  
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):

- Оси. Установка осевых/вспомогательных (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 (трансформ);
- Плиты. Без отделки, гидроизоляция и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- Плиточки. Бетонные перекрытия без отделки и выравнивающих покрытий;
- Отделочные. Установлены внутриквартирные коннекторы без установки декоративных решеток; регуляторы не устанавливаются;
- Водоснабжение. Заполн. в квартиру труба горячей и холодной водоснабжения без разводки по помещению. Основные устройства не устанавливаются;
- Канализация. Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки окончательных приборов;
- Электрообеспечение. Установка временного внутриквартирного электроточка, разводка электроточка по помещению. Основные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- Слаботочные системы. Монтаж слаботочного шпота без разводки по помещению.

Подпись Стороны: Штрейф А.М./ Михаилычев С.А.

от Застройщика  
Президент/представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства  
Президент/представитель по Доверенности:

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 пав. 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.

Минимоквартирный 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 полов на перекрытиях – Монолитные железобетонные.  
Класс энергоэффективности – А.  
Сейсмостойкость – 7 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: 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.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображающий и графической форме (схема, чертеж) 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, в том числе террас (с применением показателя коэффициента) определяются на 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 обмерами, проведенными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющей кадастровые работы. Обмеры фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводятся до отмены А, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отдельных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и искомой 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. Страница правил к соглашению не предусматривает также 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.

3.2.3. Оказать Участнику содействие в осуществлении государственной регистрации права собственности на отдельные инвестиционные пав. Фонда на Объект при условии заключения между Участником и Застройщиком соответствующего договора на оказание услуг.  
3.2.4. Вносить изменения в проектно-документацию и/или в информацию о Застройщике, с одобрением высшего исполнительного органа в проектно-документацию и опубликованию 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 по проводить работы, связанные с перепланировкой/реконструкцией Объекта долевого строительства (в т. ч. возведение межкомнатных перегородок, замену всех инженерных коммуникаций, электр. и сантехнических работ, монтаж 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 третьим лицам объектов интеллектуальной собственности.  
3.3.4. После получения сведений 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 оностороннего 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 имущества, услуги коммунальных услуг, расходы по техническому обслуживанию и охране Объекта), помещению, оплате коммунальных услуг, расходов по техническому обслуживанию и охране Объекта, все риски по исполнению третьими лицами обязательств, причиняемых в результате ремонта или эксплуатации Объекта с момента подписания Акта приема-передачи, в том числе с даты оформления оностороннего Акта приема-передачи.

3.3.7. Самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в Общом 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 оностороннего Акта приема-передачи.  
3.3.8. Уведомить Застройщика об изменении фактового 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 государственной 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.

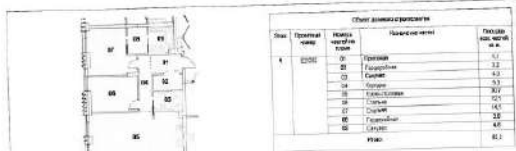
Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Застройщиком в размере 38 383 025,00 (Пятьдесят восемь миллионов триста восемьдесят три тысячи двадцать пять рублей 00 копеек), НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами и порядка установленного пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра фактической приведенной площади составляет 112 688,87 (Семьсот двенадцать тысяч восемьсот восемьдесят восемь рублей 87 копеек), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансируемые и возмещаемые затраты 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



Подпись Стороны:

от Застройщика  
Представитель по Доверенности: /Игряев А.М./  
Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности: /Михайлов 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):

- Оси. 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 выровнены, выровнены, готовы под чистовую отделку;
- Полы. Полы готовы к укладке финишного напольного покрытия. Выполнен окрасочный слой, гидроизоляция мокрых помещений;
- Потолки. Потолок выполнен из ГКЛ, выровнен, подготовлен под покраску;
- Отопление. Установлены внутренние коллекторы без установки декоративных решетки;
- 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;
- Электроснабжение. Установлен автоматический электрощит, выполнена разводка электроснабжения, система готова к установке окончательных устройств;
- Вентиляция и кондиционирование. Выполнение системы приточной и вытяжной вентиляции и кондиционирования до ввода в квартиру в общем объеме проекта. В пределах квартиры в затопленном 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 в сеть Интернет, Телевидение и Домофония.

Подпись Стороны: /Игряев А.М./

от Застройщика  
Представитель по Доверенности: /Игряев А.М./  
Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности: /Михайлов С.А./



Договор участия в долевом строительстве № LCS/W139

город Москва «26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандэстейт» (ООО «СЗ Грандэстейт»), место нахождения: 119270, г. Москва, инт.гр. мултифункционал. центр «Лужнецкая», Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технич. этаж, ком. 77, ОГРН 112716164204, ИНН 7704006671, ИНН 770401001, включенное в кадастровый «Застройщик» в лице Штрёйс Анны Михайловны, действующий на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 777804/07-2022-13-116, с одной стороны и

«Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости 16» (место нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 8, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Минэкономразвития Российской Федерации налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 1197746380138, ИНН 774304530, правами доверительного управления ОПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости 16» (далее – Фонд) зарегистрированной в Едином государственном реестре недвижимости «ЕГРН» в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участником» или «Участник» долевого строительства, в лице Мизальцова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хомутуркиной Георгиной Савиловной, именуемого именуемыми «Сторонами», нотариусом города Москвы Кошаровой Ирины Александровны, зарегистрированной в реестре за № 77120/07-2022-4-399, с другой стороны,

при совместном упоминании именованых «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 земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:005019:3, вид разрешенного использования: многоэтажная застроенная (высотная застройка) (2.0); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бизнес-обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Долевое управление (4.1); Объекты торговли (торговая центра, торгово-развлекательная центры (комплексы)) (4.2); Магазины (4.3); 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 подтверждает 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://nomin.domin.ru/>, а также на официальном сайте застройщика: <https://grandestateinvest.info/>.

3.2.3. Оказать Участнику собственные и осуществленные государственной регистрацией права собственности владельцем инвестиционных паев Фонда на Объект при условии заключения между Участником и Застройщиком соответствующего договора на оказание услуг;

3.2.4. Вносить изменения в проектно-документацию и/или в информацию о Застройщике, с односторонним внесением соответствующих изменений в проекцию декларацию и опубликованную на в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ;

3.2.5. Застройщик имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующими 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 по пролонгу работы, связанной с государственной регистрацией Объекта долевого строительства (в т. ч. проведение межбанковских переводов, перевод всех инженерных коммуникаций), электрики, пробивку проемов, монтаж барьеров в ступках и перемычек 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 в эксплуатацию, 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 помещений, оплаты коммунальных услуг, расходов на техническое обслуживание и охрану Объекта);

Участник несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта, все риски (но 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 Общом имуществе Многофункционального комплекса, оплата содержания и ремонта помещений, 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 обязательных, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору;

3.3.9. Передать Застройщику все необходимые для государственной регистрации Договора документы и 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 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 85 266 509,00 (Восемьдесят пять миллионов девятьсот 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 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 следующих условиях:

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 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 жилье помещенное в этом Многофункциональном комплексе;

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общественно-жилищного назначения, состоящий из жилых зданий, офисных зданий, подземной автостоянки и объектов инфраструктуры, с подземной автостоянкой и объектами инфраструктуры, общей площадью 32424 кв. м, жилой площадью Застройщиком и расположенный на Земельном участке по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4;

Многоквартирный дом – Корпус № А1, одноклассовый, 18-ти этажный жилой дом, одноклассовыми встроенно-пристроенными помещениями 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 железобетонных панелей (каркас, керамические вставки, блоки и др.)  
Материал половых перегородок – 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: 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.

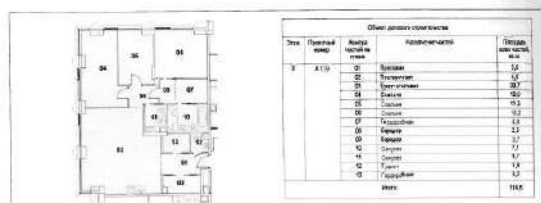
Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, отделена от этажа, в котором расположен Объект и иных Объектов долевого строительства, отображающей в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей является объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования (террас)), расположенными Объекта долевого строительства на этаже в строении Многофункционального комплекса, определяемые 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 «Фактически приведенная площадь») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (применяемое понижающее коэффициентом) определяется по завершении строительства Многофункционального комплекса и достижении Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определены Фактически приведенной площадью Объекта осуществляется и оценка данных технических данных Многофункционального комплекса, в соответствии с объемами предоставленными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией осуществляющими кадастровые работы. Обмеры Фактически приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, производится до отмены и, соответственно, изменения (подачи) Акта Договора и изменения площади Объекта и / или его частей (технического плана и Единым государственным реестре недвижимости).

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В процессе 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.

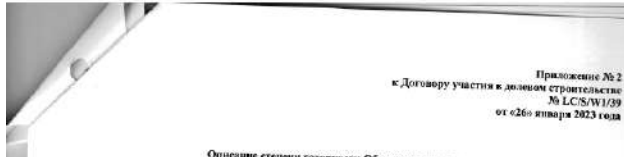
О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Застройщик информирует Участника до передачи Объекта.

План Объекта долевого строительства



от «26» января 2023 года





Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/ML/155 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):

- Осуха. Установка окон/дверей со стеклопакетами (без оконных досков и окосов);
- Двери. Установка входной двери (без окосов) и межкомнатных, купольная и двери в сан. узлы не устанавливаются;
- Перегородки. Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда простирок;
- Полы. Без отделки, гидроизоляция и выравнивающие покрытия, в бетонном исполнении;
- Потолки. Бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- Отделочные. Установлены внутриквартирные конекторы без установки декоративных решёток;
- Сантехника не устанавливается;
- Водоснабжение. Завод и разводка труб горячего и холодного водоснабжения без разводов по помещениям. Основные устройства не устанавливаются;
- Канализация. Монтаж откосов системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки основных приборов;
- Электрооборудование. Установка врезного внутриквартирного электрощита, канализационная диэкстрас разводка по планировке;
- Вентиляция и кондиционирование. Заводка вентиляционных коробов в квартиру без разводов по помещениям. Основные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- Слаботочные системы. Монтаж слаботочного ящика без разводки по помещениям.

от Застройщика Представитель по Доверенности

Участник долевого строительства Представитель по Доверенности

Пашков Станислав /Шрейер А.М./ /Михальцова С.А./

Договор участия в долевом строительстве № LC/S/ML/155

города Москва «26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ГрандСолнцелик» (ООО «СЗ ГрандСолнцелик»), место нахождения: 119270, г. Москва, восточг. 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 Шрайера Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверяющей 03.11.2022 года Генеральным Д.Ю. - нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780/17-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом именуемого «Тинькофф Фонд Строительная Недвижимость Ю» (место нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корпус 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 1197746380138, ИНН 7743304530, право доверительного управления ИИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительная Недвижимость Ю» (далее - Фонд) зарегистрировано Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участником» или «Участник долевого строительства», в лице Михайловой Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Застройщиком Георгием Савиловым, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Банковой Ириной Анатольевны, зарегистрированной в реестре за № 77/720/17-2022-4-396, с другой стороны,

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

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: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6). Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Довольное, 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 страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Службные гаражи (4.9), площадь: 83 912 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и принадлежащее на праве собственности 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 подтверждено следующими документами: 1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-10/2016/7-2022 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://eas.dom.ru>, а также на официальном сайте застройщика: [https://grand-solнцелик.info](https://grand-solnцелик.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 паев Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном комплексе.

1.3. Многофункциональный комплекс - Многофункциональный комплекс общедомового 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 № Е, трехсекционное жилое здание переменной этажности, со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, входящее в состав Многофункционального комплекса. Общая площадь - 21285,6 кв. м.

1.3.2. Материал наружных стен и каркаса объекта - С монолитным железобетонным каркасом и стенами из межэтажных каменных материалов (кирпич, керамические клин, блокн и др.). Материал потолочных перекрытий - Монолитные железобетонные. Класс энергософфитивности - А.

1.3.3. Сельскохозяйственность - 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: 105,10 кв. м. Жилая площадь: 43,40 кв. м. Количество комнат: 3 Терраса - 0,00 кв. м.

Площадь, климат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, на котором расположен Объект и или Объекта долевого строительства, отображающей в графической форме (схема, чертеж) расположенные по отношению друг к другу части здания/объекта объектом долевого строительства жилого назначения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местонахождение Объекта долевого строительства на этапе в строящемся Многофункциональном комплексе, определяемые в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее - «Проектная привязка к плану»).

Адрес, фактический номер, характеристика Объекта (в том числе - площадь (далее - «Фактическая привязка к плану») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (с применением понижающего коэффициента) определяется по завершении строительства Многофункционального комплекса и получении Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической привязки площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с образцами, предоставленными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющими кадастровые работы. Образцы фактической привязки площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, производится 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, и в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны признают и соглашаются не признать, какие 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 на отдельные инвестиционных паев Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном комплексе.

1.3. Многофункциональный комплекс - Многофункциональный комплекс общедомового 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 № Е, трехсекционное жилое здание переменной этажности, со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, входящее в состав Многофункционального комплекса. Общая площадь - 21285,6 кв. м.

1.3.2. Материал наружных стен и каркаса объекта - С монолитным железобетонным каркасом и стенами из межэтажных каменных материалов (кирпич, керамические клин, блокн и др.). Материал потолочных перекрытий - Монолитные железобетонные. Класс энергософфитивности - А.

1.3.3. Сельскохозяйственность - 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: 105,10 кв. м. Жилая площадь: 43,40 кв. м. Количество комнат: 3 Терраса - 0,00 кв. м.

Площадь, климат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, на котором расположен Объект и или Объекта долевого строительства, отображающей в графической форме (схема, чертеж) расположенные по отношению друг к другу части здания/объекта объектом долевого строительства жилого назначения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местонахождение Объекта долевого строительства на этапе в строящемся Многофункциональном комплексе, определяемые в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее - «Проектная привязка к плану»).

Адрес, фактический номер, характеристика Объекта (в том числе - площадь (далее - «Фактическая привязка к плану») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (с применением понижающего коэффициента) определяется по завершении строительства Многофункционального комплекса и получении Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической привязки площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с образцами, предоставленными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющими кадастровые работы. Образцы фактической привязки площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, производится 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, и в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны признают и соглашаются не признать, какие 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.






Документы Оценщика

Некоммерческое партнерство  
«Российская коллегия оценщиков»

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 1207700240813 | ИНН 970139723  
23 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@rsoo.ru | Web: www.rsoo.ru  
Тел.: (495) 662-74-23, (499) 211-37-53 | Факс: (499) 267-07-18

И ЕГО ВА Ассоциация член Ассоциация Группы компаний «ИЕГО ВА» Член Территориальной организации Российский Федерация Член Международного общества оценщиков (IMCO)

Выписка  
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана  
по заявлению  
Амбарова Александра Юрьевича  
«ИЕГО ВА» выдана в целях информирования заявителя

о том, что Амбаров Александр Юрьевич  
является членом РОО и включен(а) в реестр «ИЕГО ВА» декабря 2015 г. за регистрационным  
номером 009726

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет  
Принудительная приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного  
воздействия: нет

Квалификационный аттестат:  
1. №029881-2 от 24.09.2021. Оценка ликвидного имущества, действителен до 24.09.2024;  
2. №033084-3 от 15.03.2022. Оценка бизнеса, действителен до 15.03.2025;  
3. №023390-1 от 29.12.2023. Оценка недвижимости, действителен до 29.12.2026

Данные сведения представлены по состоянию на 27 февраля 2024 г.  
Дата составления выписки 27 февраля 2024 г.

Руководитель Отдела ведения реестра  Д.В. Зорнов

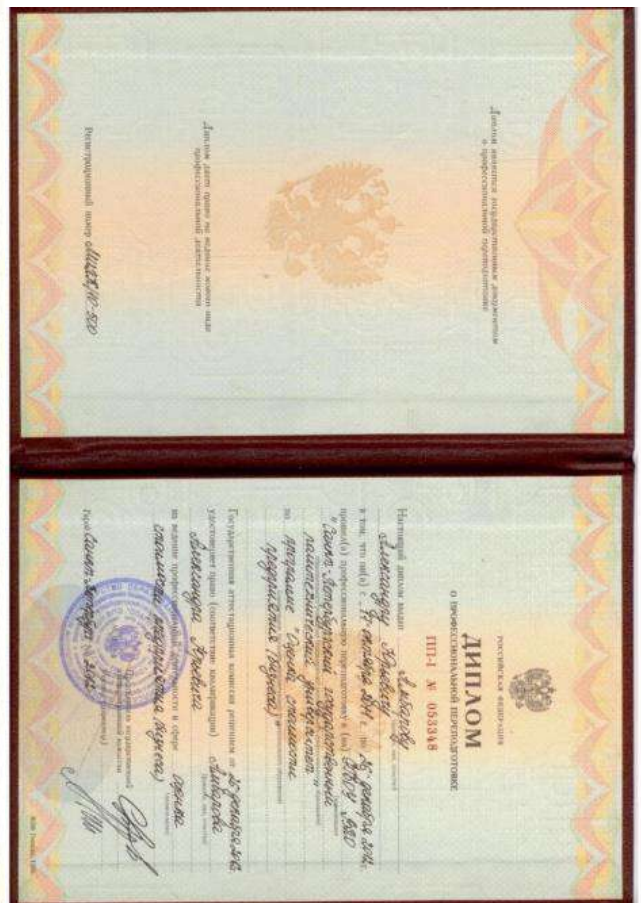
КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 035590-1 от 29 декабря 2023 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 2023 г. № 329  
Директор  А.С. Бузин  
Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до 29 декабря 2026 г.

021824 -КА1









Пронумеровано, прошито, скреплено печатью  
185 (сто восемьдесят пять) листов

Печать/подпись \_\_\_\_\_

